



---

18. Wahlperiode

## **Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr**

14. Sitzung

Dienstag, 22. Oktober 2019, 14:05 bis 17:45 Uhr

### **Anhörung**

**„Novellierung und Entschlackung der Bayerischen Bauordnung“**

**Inhalt**

Sachverständige .....	3
Fragenkatalog .....	4
Anlagen .....	7
Anhörung „Novellierung und Entschlackung der Bayerischen Bauordnung“ .....	8

## Sachverständige

<p><b>Dipl.-Ing. Klaus Bauer</b> APA Arbeitsgruppe Planung + Architektur Grafenau</p>	<p><b>Andreas Eisele</b> Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) Landesverband Bayern e.V. München</p>
<p><b>Dipl.-Ing. Dr. Peter Henke</b> Gesellschafter der henke rapolder frühe Ingenieurgesellschaft mbH München</p>	<p><b>Dipl. Ing. Reinlinde Leitz</b> Leitende Baudirektorin a.D.</p>
<p><b>Dipl.-Kfm. Hans Maier</b> Verbandsdirektor und Geschäftsführendes Vorstandsmitglied des VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. München</p>	<p><b>Monika Schmid-Balzert</b> Geschäftsführerin des Deutschen Mieterbunds (DMB) Landesverband Bayern e.V. München</p>
<p><b>Dipl.-Ing. Wolfgang Schubert-Raab</b> Präsident des Landesverbands Bayerischer Bauinnungen (LBB) München</p>	<p><b>Matthias Simon</b> Verwaltungsdirektor Bayerischer Gemeindetag München</p>

## Fragenkatalog

### 1. Allgemeines zur Bayerischen Bauordnung (BayBO)

- 1.1. Wie praxisnah ist die BayBO derzeit in ihrer Ausgestaltung?
- 1.2. Welche konkreten Vorschläge gibt es, um die BayBO mit ihrem gesamten Anhang (inkl. aller Verordnungen) in ihrer Komplexität zu reduzieren und praxistauglicher zu gestalten?
- 1.3. Welche Auswirkungen haben die genannten Entschlackungsmöglichkeiten auf den Wohnungsmarkt, die planenden und freien Berufe und die gesamte Bau- und Immobilienwirtschaft?
- 1.4. Inwiefern kann eine Novellierung der BayBO dazu beitragen, dass schneller, günstiger und mehr gebaut wird?

### 2. Wie werden folgende Sachverhalte in der BayBO konkret bewertet? In welchen Artikeln der BayBO sind diese Vorschläge jeweils insbesondere beinhaltet? Welche Optimierungen Verbesserung, Erleichterungen etc. können hier jeweils erfolgen?

#### 2.1. Abstandsflächen

- 2.1.1. Halten Sie eine Übernahme des Abstandsflächenmodells der Musterbauordnung (§ 6 MBO-0,4 h, Wegfall des 16m Privilegs, „Umklappen“ der Giebelfläche) in der BayBO für sinnvoll?
- 2.1.2. Halten Sie eine Regelung für sinnvoll, die das staatliche Abstandsflächenrecht auch in den Fällen zurücktreten lässt, in denen sich ein Vorhaben nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (und damit das landesrechtliche Abstandsflächenrecht de facto entbehrlich würde)?

#### 2.2. Stellplätze

- 2.2.1. Welche Vor- bzw. Nachteile hat das aktuell in Bayern geltende Stellplatzrecht (Art. 47 BayBO)?
- 2.2.2. Halten Sie eine vollständige Kommunalisierung des Stellplatzrechts (Stellplatzpflicht nur, wenn in einer gemeindlichen Satzung geregelt) für sinnvoll?
- 2.2.3. Wäre eine Kommunalisierung des Stellplatzrechts aus Ihrer Sicht konnexitätsrelevant?

#### 2.3. Brandschutz

#### 2.4. Lärm- und Schallschutz

#### 2.5. Wohnraumlüftung

#### 2.6. Barrierefreiheit

#### 2.7. Bautechnische Nachweise

#### 2.8. Umwelt- und Naturschutz

### 3. Baukostensteigerungen durch BayBO

- 3.1. Welche Praxisbeispiele können genannt werden, die die Gesamtherstellungskosten nach oben treiben?
- 3.2. Wie können diese im Sinne einer Baukostenreduktion insgesamt abgeändert werden?

### 4. Genehmigungsverfahren

- 4.1. In welchem Zeitraum sollte ein Bauantrag geprüft bzw. angenommen und genehmigt werden?
- 4.2. Wie können Genehmigungsverfahren schneller ablaufen?
- 4.3. Welche Rolle könnte hierbei die Digitalisierung spielen?
- 4.4. Welche konkreten Artikel sorgen für einen erhöhten Zeitaufwand in den folgenden Bereichen: Projektierung, Planung, Baugenehmigung, Bauprozess, Nutzungsaufnahme, Verwaltung, Instandhaltung und Instandsetzung?
- 4.5. Wie werden die Empfehlungen der Baukostensenkungskommission bewertet?
- 4.6. Inwiefern könnte ein serieller bzw. modularer Wohnungsbau einen Beitrag leisten?
- 4.7. Welche weiteren Ministerien auf Landesebene können in ihrem jeweiligen Ressortbereich dazu beitragen, dass schneller, günstiger und mehr gebaut werden kann?
- 4.8. Sollten in der Bauordnung Typengenehmigungen zugelassen werden?
- 4.9. Wie kann geregelt werden, dass Typengenehmigungen anderer Bundesländer auch in Bayern gelten? Inwiefern würde dies das Bauen entbürokratisieren und preisgünstiger machen?

### 5. Harmonisierung der Landesbauordnungen / Musterbauordnung

- 5.1. Wie werden die derzeitigen politischen Weichenstellungen auf den einzelnen politischen Ebenen (EU, Bund, Land, Kommune) wahrgenommen? Was kann hier jeweils verbessert werden?
- 5.2. Können Kompetenzen ggf. anders effizienter gebündelt werden?
- 5.3. Inwiefern wäre eine Harmonisierung der einzelnen Landesbauordnungen sinnvoll und empfehlenswert?
- 5.4. Welche Artikel können einheitlich geregelt werden?
- 5.5. Welche Artikel können nicht einheitlich geregelt werden?

### 6. Verfahrensrecht

- 6.1. Sehen Sie die Möglichkeiten für die Aufnahme weiterer Verfahrensfreiheitstatbestände in Art. 57 BayBO, wenn ja welcher?
- 6.2. Halten Sie eine Regelung über eine Genehmigungsfiktion im vereinfachten Verfahren (Ar. 57 BayBO) für sinnvoll, wenn ja mit welcher Frist?
- 6.3. Hat sich aus Ihrer Sicht die Aufnahme des Abstandflächenrechts in das Pflichtprüfprogramm des vereinfachten Genehmigungsverfahrens durch die Novelle 2018 bewährt?
- 6.4. Inwiefern ist es möglich bzw. sinnvoll den Dachausbau verfahrensfrei zu gestalten?

### 7. Bautechnische Nachweise

- 7.1. Welches System der Prüfung bzw. Bescheinigung bautechnischer Nachweise ist Ihrer Ansicht nach vorzuzugswürdig: Das System mit der hoheitlichen Beauftragung der Prüffingenieure (Standssicherheit) oder das mit der privatrechtlichen (durch den Bauherrn) Beauftragung?
- 7.2. Halten Sie eine Angleichung mit dem Ziel einer einheitlichen hoheitlichen Beauftragung für sinnvoll?
- 7.3. Gibt es Ihrer Wahrnehmung nach, inhaltliche Unterschiede bei der Prüfung des Brandschutznachweises durch die Bauaufsichtsbehörde und der Bescheinigung durch Prüfsachverständige, insbesondere bei der Erteilung von Abweichungen?

## 8. Weitere Fragen

- 8.1. Inwiefern hat die BayBO bei der Vergabe von zu verwendeten Baustoffen bzw. Tragwerkskonstruktionen neutral zu sein?
- 8.2. Inwiefern schränken die geltenden Regelungen in der Bauordnung die vertikale und horizontale Nachverdichtung ein? Und wie könnten diese erleichtert werden?
- 8.3. Wie kann die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Holz als Baustoff für die Gebäudeklassen 4 und 5 verbessert werden?
- 8.4. Wo sehen Sie in der BayBO wesentliche Möglichkeiten, die Umwidmung und die Sanierung von ehemals gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Immobilien für eine Wohnnutzung im Innenbereich zu vereinfachen oder kostengünstiger zu gestalten (z. B. hinsichtlich Genehmigungsverfahren oder zu erfüllender Standards und Vorschriften)?
- 8.5. Inwieweit ist eine Verkürzung der Frist in Art. 69 geboten, unter anderem, um die Spekulation mit Grundstücken zu erschweren?
- 8.6. Welchen Änderungen der Bayerischen Bauordnung würden ein Vorgehen gegen Leerstände oder Nichtbebauung von Grundstücken erleichtern?
- 8.7. Welche weiteren Schritte sollten unternommen werden, um schneller, günstiger und mehr zu bauen, ergänzend zu den Regelungsmöglichkeiten in der BayBO?

## Anlagen

Anlage 1 Dipl.-Ing. Klaus Bauer (APA) .....	52
Anlage 2 Andreas Eisele (BFW) .....	56
Anlage 3 Dipl.-Ing. Dr. Peter Henke (Henke Rapolder Frühe Ingenieurgesellschaft mbH) .....	87
Anlage 4 Dipl.-Ing. Reinlinde Leitz (Ltd. Baudirektorin a. D.) .....	92
Anlage 5 Dipl.-Kfm. Hans Maier (VdW) .....	101
Anlage 6 Monika Schmid-Balzert (DMB) .....	110
Anlage 7 Dipl.-Ing. Wolfgang Schubert-Raab (LBB) .....	115
Anlage 8 Matthias Simon (Bayerischer Gemeindegtag) .....	124

(Beginn: 14:05 Uhr)

**Vorsitzender Sebastian Körber (FDP):** Meine sehr verehrten Damen und Herren! Ich darf Sie sehr herzlich zu unserer 14. Sitzung des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr begrüßen. Wir haben heute eine Anhörung von Sachverständigen zur Novellierung und Entschlackung der Bayerischen Bauordnung. Sie fußt auf einem Antrag der FDP-Fraktion, den der Ausschuss parteiübergreifend einstimmig angenommen hat. Insofern herzlichen Dank an alle Kolleginnen und Kollegen dafür, dass es bei uns immer so einvernehmlich und konstruktiv zugeht, wenn wir uns externen Sachverstand holen. Ich freue mich ganz besonders darüber, dass ich heute acht Expertinnen und Experten begrüßen kann, die von den einzelnen Fraktionen vorgeschlagen worden sind.

Ich stelle Ihnen kurz den Zeitplan vor; dann würden wir gleich in medias res gehen. Wir machen zunächst eine kurze Einführung: Jeder von Ihnen hat fünf Minuten die Möglichkeit, sich kurz vorzustellen und uns vielleicht etwas zu seinem Verband oder zur Person zu sagen und sich dann, quasi völlig frei von den Ihnen übermittelten Fragen, zu äußern. – Wir haben einen Fragenkatalog formuliert und Ihnen übermittelt; vielen Dank an Sie alle dafür, dass Sie uns die Fragen vorab beantwortet haben. Ein Papier-Handout liegt außen auf, das Sie gerne mitnehmen können. Es ist für uns Parlamentarier ein wichtiges Begleitinstrument, wenn es in unseren Beratungen der nächsten Monate um die Novellierung der Bayerischen Bauordnung geht. Das geht ins Verfahren über. – Jeder kann also in diesen fünf Minuten ein bisschen seinen persönlichen Schwerpunkt setzen und uns sagen, was Ihnen oder Ihrem Verband besonders wichtig ist. Dafür sehen wir etwa 45 Minuten vor.

Dann gehen wir, wie es in unserer ÖPNV-Anhörung bereits erfolgt ist, in Frageblöcken weiter und kommen zunächst zu den Fragen 1 mit 3, wo ich moderieren werde. Dafür haben wir etwa 90 Minuten vorgesehen. Danach gibt es um 16:15 Uhr eine kurze Pause von 15 Minuten, nach der mein Kollege Stellvertreter der Vorsitzender Manfred Eibl die Sitzungsleitung für die Behandlung der Fragen 4 mit 8 des Ihnen übermittelten Fragenkatalogs übernimmt. Ab 17:50 Uhr können wir dann zum Ende genau um 18:00 Uhr kommen.

Ich muss das geschäftsmäßig abfragen: Das Bayerische Fernsehen hat um die Genehmigung für Bild- und Tonaufnahmen gebeten; ich gehe weiterhin davon aus, dass niemand hier im Raum etwas dagegen hat. – Das ist offenkundig der Fall. Vielen Dank dafür. – Herr Simon, Sie haben das Wort.

**SV Matthias Simon (Bayerischer Gemeindetag):** Vielen Dank für die Einladung. Ich bin beim Bayerischen Gemeindetag für das Thema Bauen, Wohnen, Landesentwicklung zuständig. Meine Tätigkeit besteht unter anderem darin, am Telefon im Viertelstundentakt Anrufe aus einer unserer 2.000 Gemeinden in Bayern entgegenzunehmen. Über die Monate und Jahre ergibt sich daraus ein gutes Gespür für die Fragen, die unsere Städte und Gemeinden im Bereich des Bauens bewegen. Deswegen kommt aus unserem Verband auch nicht selten eine klare Wortmeldung zu bestimmten Themenkomplexen im Bereich Wohnen und Bauern. Folgende zentrale Punkte sind für uns von Bedeutung:

Zum Ersten: Hinter meiner Äußerung steht kein spezifisches Verbandsinteresse; wir achten zwar als Bayerischer Gemeindetag permanent darauf, dass entbürokratisiert wird und dass unseren Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern in unseren Rathäusern keine Steine in den Weg gelegt werden, dass die Vorhaben zügig voranschreiten, dass Kosten im Zaum gehalten werden. Das ist unser ureigenstes Interesse. Wir können aber lediglich außer in einigen Teilbereichen, zu denen wir heute sicher noch kommen, in der Bayerischen Bauordnung nicht den zentralen



Dreh- und Angelpunkt für eine Beschleunigung und eine Kostenreduzierung am Bau erkennen. Das kann ich schlichtweg daraus schließen, dass die Anfragen, die mich täglich erreichen, sich in den seltensten Fällen mit der Bayerischen Bauordnung und deren Verfahren und materiellen Inhalten befassen. Das liegt natürlich auch daran, dass die Landratsämter und die großen Kreisstädte Genehmigungsbehörden sind; unsere Mitglieder sind die kreisangehörigen Gemeinden. Häufig schlägt bei uns die Frage auf, welche Unterlagen braucht ein Bauantrag, damit er vollständig ist, also die Frage nach der Kommunikation mit den Planvorlageberechtigten, und die Frage nach dem zweiten Rettungsweg im Bestand im Denkmal. Diese spezifische Frage kann ich über die Jahre herausfiltern.

Ich halte den Begriff der Entschlackung für ein bisschen hoch angesetzt. Denn die Bayerische Bauordnung ist eigentlich ein Fachgesetz von Praktikern für Praktiker. Wir haben gar nicht so häufig, dass Fachgesetze von Menschen über Jahrzehnte gemacht werden bzw. wurden, die vorher in den unteren Bauaufsichtsbehörden gearbeitet haben. Das ist in der bayerischen Praxis jahrzehntelange Tradition: Menschen, die in einem Landratsamt gearbeitet haben, haben sich dann der Bayerischen Bauordnung angenommen und sie für die Menschen, die ihnen im Landratsamt nachfolgen, gemacht. Nach meinem Dafürhalten herrscht da eine unmittelbare Kommunikation. Insofern werden wir heute einige Teilbereiche mit Verbesserungspotenzial identifizieren; das soll nicht heißen, dass es da nichts gibt. Aber eine Baukostensenkungs- oder Baubeschleunigungskommission kann sich schwerpunktmäßig mit vielen anderen Themen neben der Bayerischen Bauordnung befassen. Das zeigt im Übrigen auch der Abschlussbericht der Baukostensenkungskommission, auf den Sie ja rekurren: Da gibt es in Ziffer 8 eine Zusammenfassung der Empfehlungen – 71 an der Zahl; vier davon haben sich mit den Bauordnungen befasst. Eine dieser vier Empfehlungen von insgesamt 71 lautet, man sollte sich der Musterbauordnung angleichen. Das steht ohnehin über allem. Eine andere Empfehlung lautet, man sollte sich des Stellplatzrechts annehmen; das werden wir heute auch diskutieren.

Wir sehen die zentralen Aspekte der Baukostenexplosion und Beschleunigungspotenziale – ich nenne mal vier – unter anderem im Umgang mit Bauschutt und Bodenaushub. Damit sind erhebliche Kosten verbunden, und wir müssen uns mit den Fragen, wohin kann es ihn bringen, wo kann ich ihn zwischenlagern, auseinandersetzen. Da drückt uns alle der Schuh. Da bekomme ich im Bayerischen Gemeindegtag jede Woche eine Anfrage aus irgendwo in Bayern zum Umgang mit Bauschutt und Bodenaushub.

Dann geht es um Fragen des Immissionsschutzes, die beim Zusammenrücken im Dorf entstehen und zu klären sind. Hier kann ich auf die Bayerische Bauordnung rekurren: Fachrechte, die flankierend zu einer Genehmigung eingeholt werden müssen und gar nichts mit der Bayerischen Bauordnung an sich zu tun haben, sind ein Zeitthema. Im Genehmigungsverfahren muss ich mich mit der unteren Immissionsschutzbehörde beschäftigen. Das ist aber ein spezifisches Fachrecht und hat nur mittelbar etwas mit der Bayerischen Bauordnung zu tun.

Baustandards, DIN-Vorschriften sind hier unter Umständen ebenfalls zu nennen. Mit dieser Aussage schieße ich nicht aus der Hüfte; vielmehr rekurren darauf der Abschlussbericht der Baukostensenkungs-Kommission. Da waren ja höchstwahrscheinlich auch gute Leute geladen. Sie werden regelmäßig angesprochen. Die Baukostensenkungs-Kommission macht ganz viele Vorschläge dazu, wie man auf der Ebene der Normung Baustandards im Zaum halten kann, ohne jede neue Erfindung sofort als Stand der Technik in das, was baulich notwendig ist, einzuweben, übrigens auch auf der Ebene der staatlicherseits geförderten Vorhaben, die von den Kommunen ausgeführt werden. Hier bekomme ich hin und wieder den Zuruf, dass bei Vorhaben, die im Wohnungspakt Bayern in der zweiten Säule von

Gemeinden ausgeführt werden, die sehr begrüßt, sehr gut angenommen wird, bestimmte hohe Baustandards einzuhalten sind. Man könnte häufig günstiger bauen, wenn man nicht bestimmte Hürden überwinden müsste.

Der zentrale Kostentreiber beim Wohnungsbau beispielsweise ist gerade in den Wachstums- und Zukunftsregionen in Bayern – von Rosenheim bis weit hinter Nürnberg, vom Allgäu bis Regensburg – der ungebremste Bodenpreisanstieg. Das steht außer Frage. Wenn die Bundespolitik dem weiter tatenlos zuschaut, wird es in der jetzigen Niedrigzinsphase so weitergehen. Der Quadratmeterpreis steigt mit Überplanung durch einen Bebauungsplan von 50 auf 500 Euro oder von 100 auf 1.000 Euro; auf diesem Quadratmeter, der dann 1.000, 2.000 oder 3.000 oder 4.000 Euro wert ist, wenn ich mich im Landkreis München bewege, kann kein günstiger Wohnraum mehr entstehen. Das ist eine ganz einfache Rechnung. Das müsste man mit den unterschiedlichsten Vorschlägen, die wir gemacht haben, zum Bauplanungsrecht auf Bundesebene mit politischem Willen einfangen. – Das ist mein persönlicher Standpunkt und auch der unseres Verbandes, des Bayerischen Gemeindetags, aber auch des Städtetags und in weiten Teilen des Landkreistags. Wir sind auf diesem Felde sehr klar und sagen, dass Bau- und Bodenrecht gemeinwohlorientiert ausgestaltet werden müssen, dass man in der Bayerischen Bauordnung – das werden wir heute noch sehen – zwar gegebenenfalls schon die eine oder Stellschraube hat, aber dass hier nicht das Geheimnis für Beschleunigung und das Einfangen der Preisspirale liegt.

**SV Dipl.-Ing. Wolfgang Schubert-Raab (LBB):** Ich bin Bauingenieur von der Ausbildung her und Geschäftsführer einer mittelständischen Bauunternehmung mit über 200 Mitarbeitern im Raum Bamberg/Coburg. Das schöne Bad Staffelstein kennen Sie vielleicht. Ich bin Präsident der Bayerischen Baugewerbeverbände. In diesem Zusammenhang darf ich über 3.200 Mitglieder aus 63 Bauinnungen quer über Bayern vertreten. Neben mir sitzt unser Hauptgeschäftsführer, Herr Andreas Demharter, der mich sehr professionell unterstützt.

Ich bin sehr froh darüber, dass ich an der heutigen Anhörung teilnehmen darf, Herr Körber, weil wir inzwischen im Baubereich eine Situation haben, die keinem mehr so wirklich gerecht wird. Vieles, was der Kollegen Simon eingangs gesagt hat, kann ich mit Fug und Recht unterschreiben. Insofern muss ich es nicht wiederholen. Wir haben derzeit speziell bei den Baugenehmigungen – das betrifft die Bauordnung – die Situation, dass keiner mehr so richtig zum Arbeiten kommt. Die Mitarbeiter in den Genehmigungsbehörden führen zu – denke ich mal – 20 bis 25 % Abwehrgespräche, und wir sind am Telefon und versuchen, unseren Bauplan und die Baugenehmigung in dem Riesenstapel von unten nach oben zu bekommen. Das alles hat mit einer Genehmigungsphase an und für sich nichts mehr zu tun.

Wie Sie schon sagten, Herr Simon, waren da offensichtlich mal Fachleute zusammengesessen und haben vor vielen Jahren diese Bauordnung geschaffen. Mit Sicherheit hat sie bis heute eine sehr gesunde und sehr wohlgeordnete Basis. Aber wir legen, wie wir halt in Deutschland sind, immer wieder eines drauf, und dann kommt noch eines dazu; es kommt eigentlich sinnvoll nichts weg – und deswegen ist es heute so wichtig, dass wir uns darüber unterhalten, wie wir diese Bauordnung wieder in einen sinnvollen Rahmen bringen können, sodass alle, die mit ihr zu tun haben, ein Baugenehmigungsverfahren in einem vernünftigen Zeitrahmen durchführen können. Dass das heute bis zu drei Jahren dauert, liegt an vielen Themen. Einige sind schon angesprochen worden; weitere werden wir heute noch hören. Ich freue mich darauf, dass wir hier in diesem Kreis vorbehaltlos und, ich glaube, ohne Denkverbote darüber sprechen können.

**SV Dipl.-Kfm. Hans Maier (VdW Bayern):** Vielen Dank für die Gelegenheit, an dieser Anhörung teilnehmen zu können. Ich bin Vorstand im Verband bayerischer Wohnungsunternehmen, in dem die Baugenossenschaften, die kommunalen Wohnungsunternehmen, die kirchlichen Wohnungsunternehmen und die staatlichen Gesellschaften in Bayern zusammengeschlossen sind. Wir stehen für preisgünstiges Wohnen. Preisgünstig heißt: Die 525.000 Wohnungen, die unsere Unternehmen in Bayern bewirtschaften, haben über all im Durchschnitt einen Mietpreis von 6,18 Euro pro Quadratmeter. Man muss dazu sagen – und jetzt kommen wir zum Thema der heutigen Anhörung –, dass die Miethöhe schwankt. Wenn wir heute neu bauen, können wir keine Wohnungen mehr bauen, die für 6,18 Euro vermietet werden. Das ist deutlich teurer. Einen weiteren Punkt hat der Herr Schubert schon angesprochen: Das große Thema, das auch unsere Unternehmen trifft, sind die entsprechenden Grundstücke. Unsere Unternehmen können am freien Markt nicht konkurrieren; gerade die kommunalen Unternehmen bekommen häufig Grundstücke von ihren Gesellschaftern, und die Genossenschaften verdichten ihre Bestände nach, weil sie sich auf dem freien Markt eben nicht versorgen können.

Ein großes Thema ist hier die Kostensteigerung. Das zweite Thema sind die knappen Baukapazitäten, die auch zu steigenden Preisen führen. Auch in der Wohnraumförderung – unsere Unternehmen bauen etwa 80 % der Wohnungen gefördert, also nach EOF-Förderung, dem Bayerischen Wohnbauförderprogramm – ist ein weiteres großes Thema, dass wir kontinuierliche Förderbedingungen haben und dass die Fördervolumina in den nächsten Jahren gleich bleiben. Dann kann man weiter zu vernünftigen Konditionen bauen. Aber auch hier erfordern die steigenden Baukosten, dass die Förderbedingungen immer wieder nachgeschärft werden müssen.

An meiner Seite sitzt Reinhard Zingler von der Josef-Stiftung in Bamberg, Vorsitzender unseres Fachausschusses Technik. Herr Zingler wird das ganze Thema um ein Statement zu den Fragen im Zusammenhang mit den Baukosten, die uns drücken, ergänzen.

**SV Reinhard Zingler (VdW Bayern):** Sehr geehrter Herr Körber, meine Damen und Herren! Ich möchte mich kurzfassen und nur ein paar Stichworte nennen. Wir haben sicherlich Bedarf, die Abstandsflächen zu diskutieren. Die Themen Abstandsflächen und Dichte berühren uns im städtischen Kontext sehr stark, wenn wir Grundstücke in engen Lagen noch bebauen und Wohnungsbau in Baulücken realisieren wollen, desgleichen das Thema Stellplätze. Wir stellen fest, dass die Stellplatzfrage in den ganz großen Städten wie München und Nürnberg offen diskutiert wird, aber in den kleineren Kommunen hat man in der Regel ein Einfamilienhaus und die Familie mit mehreren Autos im Blick. Die Stellplatzfrage wird da eher als die wichtigere vor allen anderen gesehen mit der Zielsetzung, eher zwei Stellplätze als einen Stellplatz pro Wohnung zu fordern. Damit können wir natürlich keine günstigen Wohnungen bauen; das muss ein Thema werden.

Wir sehen aber auch, wie Herr Schubert-Raab schon deutlich gesagt hat, das Thema Zeiträume der Baugenehmigungen. Als Architekt und Stadtplaner sehe ich aber auch das Thema der Bebauungsplanverfahren vorneweg. Die vielen Beteiligten, die vielen Gutachten, die erstellt werden müssen, sind Kostentreiber und Zeitreiber. Natürlich sehen wir auch, dass das Personal in den Bauämtern in den vergangenen Jahren ausgedünnt wurde und in der Regel nicht aufgestockt wird.

Es gibt das Thema Bodenaushub und Umgang damit. Aktuell haben wir ein Bauvorhaben für den Bau von 66 geförderten Wohnungen. Das Grundstück haben wir in einer Konzeptvergabe bekommen. Beim Aushub mussten wir feststellen, dass das natürlich gewachsene Erdreich – es wurde niemals vorher bebaut und genutzt – mit einem geogenen Stoff namens Thallium belastet war. Die Entsorgung dieses

Stoffs bedeutet Mehrkosten in Höhe von 700.000 Euro, weil die Deponiekapazitäten zu gering sind. Man stelle sich vor: Dieser natürlich gewachsene Boden muss mit Hunderten von Lkw über 70 Kilometer wegtransportiert werden. Er ist nach Definition seit 2017 Altlast ist – vorher war er das nicht. Das ist unerträglich, und damit wird die Kalkulation für die geförderten Wohnungen schlichtweg über den Haufen geworfen. – Ja, so könnte man fortfahren. Ich will aber an dieser Stelle aufhören; wir kommen ja noch zu den Details.

**Sve Monika Schmid-Balzert (DMB):** Grüß Gott. Ich bin die Landesgeschäftsführerin des Mieterbundes Landesverband Bayern und Vorstandsmitglied. Ich spreche hier für die Mieter; in etwa 50 % der bayerischen Bevölkerung sind Mieter. Wir vertreten die Interessen von 50 Vereinen, und in den Vereinen sind wiederum 170.000 Haushalte vertreten. Auch unser klares Ziel ist bezahlbarer Wohnraum. Wir wissen: Wohnraum ist knapp, und deswegen das Mieten auch so teuer. Unser Interesse ist damit natürlich vor allem, schneller und günstiger zu bauen, damit Wohnraum entstehen kann. Das ist die eine Schiene.

Unsere andere Schiene ist der Mietendeckel oder Mietenstopp. Wir haben in Bayern, wie Sie sicher mitgekriegt haben, das Volksbegehren vor 14 Tagen initiiert. Für uns ist das ein Dreiklang, erst mal eine Verschnaufpause für die Mieter zu bekommen, dann die Gestaltung der Bodenpolitik – auch dazu ist schon sehr viel gesagt worden – und drittens die Entschlackung der Vorschriften, um so das Bauen billiger zu machen. Das wären unsere Anliegen.

Ich möchte noch auf den sehr differenzierten Wohnungsmarkt in Bayern hinweisen; das dürfte aber altbekannt sein. Es gibt durchaus Gebiete, in denen man ohne Weiteres günstigen Boden bekommt und wo man günstig mieten kann. Aber uns beschäftigen natürlich in erster Linie die Ballungsräume München, Nürnberg, Erlangen, Augsburg, Regensburg und die Universitätsstädte wie Bamberg oder Würzburg. Wir legen unseren Fokus vor allem auf die Ballungsräume, wobei man das Land natürlich nicht vergessen darf. Deswegen stellt sich die Frage, ob man wirklich mit der Gießkanne übers Land gehen und irgendwelche Regulierungen treffen kann oder ob man nicht wirklich gezieltere Betrachtungen anstellen muss. – Ich belasse es jetzt erst mal dabei.

**Sve Dipl.-Ing. Reinlinde Leitz (LBDin a. D.):** Vielen Dank für die Einladung. Ich bin Architektin und war über 30 Jahre lang als Kreisbaumeisterin im Landratsamt Fürstenfeldbruck tätig. Aus diesem Grund interessieren mich natürlich vor allen Dingen die möglichen Änderungen am Genehmigungsverfahren, alles, was Abstandsflächen, Stellplatzrecht und sonstige Dinge betrifft, und die ursächliche Prüfung im Landratsamt darstellt.

Von der Genehmigungsfiktion – das muss ich ganz ehrlich sagen – bin ich nicht begeistert. Allerdings ist sie, glaube ich, nicht so dramatisch, weil sie nur vereinfachte Verfahren betreffen kann. Sonderbauten, die natürlich länger brauchen, weil viel mehr Beteiligungen und Gutachten notwendig sind, können in diesen Rahmen sicher nicht fallen. Im vereinfachten Verfahren, wenn die Bauvorlagen vollständig sind, was leider eben nicht so oft der Fall ist, wenn Träger öffentlicher Belange dazu schnell Stellung nehmen, hat man in der Regel nach drei Monaten eine Genehmigung draußen. Aber, wie gesagt, Leute von außen könnten dazu beitragen, das Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, wenn sie auf die Vollständigkeit der Unterlagen achten.

Ansonsten möchte ich nicht wiederholen, was Herr Simon bereits vorgetragen hat. Das entspricht in etwa auch dem, was ein Landratsamt bewegt. – Vielen Dank.

**SV Dipl.-Ing. Dr. Peter Henke (Henke Rapolder Frühe Ingenieurgesellschaft mbH):** Ich bin aus Altersgründen nicht mehr Geschäftsführer des Ingenieurbüros, aber noch Gesellschafter und beschäftige mich seit 1998 auf Ingenieurseite mit der Bayerischen Bauordnung. Ich habe viel mit Herrn Jaede diskutiert und war lange Zeit Vorsitzender des Ausschusses für Baurecht der Ingenieurekammer und über zwölf Jahre Vorsitzender der Vereinigung der Prüfindgenieure. – Ich meine auch, wie die Vorredner schon sagten, dass die Bayerische Bauordnung nicht wirklich verantwortlich, gar nicht verantwortlich ist für die Baukostensteigerung. Ich meine eher, das liegt an dem steigenden Flächenbedarf pro Person beim Bauen zum einen. Es liegt in der wachsenden, fast überbordenden Streitkultur. Das begründe ich damit, dass die Planenden immer sehr vorsichtig und – ich sage mal – auf der sicheren Seite planen, weil sie den Gutachter und den Richter fürchten. – Ich komme aus einem Architektenhaushalt. Mein Vater war freischaffender Architekt in Erlangen in den Fünfziger- bis Siebzigerjahren. Ich kann mich nicht erinnern, dass er einen Prozess geführt hat. Natürlich gab es Streitigkeiten; die hat man aber außergerichtlich beigelegt.

Die niedrigen Zinsen kommen dazu; das Geld ist einfach da. Ich bin im Moment selber Bauherr und stelle fest, dass es letztendlich einfach zu wenige Baufirmen gibt, zumindest in den Ballungsgebieten. Ich baue in Garmisch-Partenkirchen. Von zehn Ausschreibungen, die wir versandt haben, sind zwei zurückgekommen. Das war nicht nur bei den Rohbauunternehmen so, sondern auch beim Zimmermann und so weiter. Es gibt zu wenig Nachwuchs. Das Bauen ist in der Berufsfindung nicht wirklich populär.

Mir liegt natürlich die Frage der bautechnischen Nachweise am Herzen. Hier plädiere ich ganz heftig, um Ihre Frage nach der möglichen Aufgabe der privatrechtlichen Prüfung durch Prüfsachverständige eindeutig zu beantworten. Aus verschiedenen Gründen fragen Sie, ob man zur hoheitlichen Prüfung zurückkommen sollte. Für beide gelten genau die gleichen Zulassungsvoraussetzungen, der gleiche Zulassungsausschuss, das gleiche Honorar, und die Tätigkeit ist auch die gleiche. Oft führt es zur Verwirrung. Wenn Sie einen Wohnungsbau haben, in dessen Nähe eine Kita ist, ist das ein bisschen Sonderbau; das müsste jetzt eigentlich der Prüfindgenieur prüfen, der Prüfsachverständige. Sie kriegen immer wieder Aufforderungen von Architekten, eine Bescheinigung auszustellen; dann sagt der Prüfer, er stellt keine Bescheinigung aus. Es würde die Sache verfahrenstechnisch vereinfachen. Er würde sie nicht beschleunigen und nicht verbilligen, weil der Prüfindgenieur und die Prüfsachverständigen für eine Verzögerung, würde ich sagen, nahezu nie verantwortlich sind.

**Vorsitzender Sebastian Körber (FDP):** Vielen Dank. Vielleicht können Sie kurz noch das Wort "hoheitlich" erklären, damit jeder genau weiß, was damit gemeint ist.

**SV Dipl.-Ing. Dr. Peter Henke (Henke Rapolder Frühe Ingenieurgesellschaft mbH):** Der Prüfindgenieur ist kein Vertragspartner des Bauherrn, sondern wird von der unteren Bauaufsichtsbehörde beauftragt und wird hoheitlich ähnlich tätig wie ein Notar. Das ist auch ein Haftungsproblem; das hatte ich jetzt noch nicht angesprochen. Der Prüfsachverständige ist Auftragnehmer des Bauherrn. Eigentlich sollte er unbedingt unabhängig sein; wenn man natürlich Vertragspartner des Bauherrn ist, ist die Unabhängigkeit nicht immer ganz einfach aufrecht zu erhalten, würde ich mal sagen. Es gibt einfach Druckmöglichkeiten; denen sollte der Prüfende nicht ausgesetzt sein.

**SV Andreas Eisele (BFW):** Sehr geehrte Mitglieder des Landtages und des Ausschusses, sehr geehrte Damen und Herren! Herzlichen Dank für Ihre Einladung, besonders dafür, dass unser Verband, dessen Präsident ich sein darf, heute als

Experte angehört wird. Neben mir Herr Slapal, unser Landesgeschäftsführer. – Zu meiner Person: Ich bin Immobilienunternehmer im Bereich Einzelhandelsimmobilien, schwerpunktmäßig Restrukturierung und Entwicklung von Einzelhandelsimmobilien in ganz Deutschland. Ich bin beim BFW seit 2010 Präsident des Landesverbandes der Freien Wohnungs- und Immobilienunternehmen, bin im Bundesvorstand ebenfalls seit 2010 des Bundesverbandes in Berlin und leite seit 2012 bei der IHK den Ausschuss für Immobilien.

So unterschiedlich die Ansätze sein mögen, die wir jetzt alle vortragen werden und die schon in den Eröffnungsstatements angeklungen sind, verfolgen wir alle das gleiche soziale Ziel: Wir wollen, dass es mehr bezahlbaren Wohnraum geben wird, und dass es auch mehr Gewerbeimmobilien gibt, die Arbeitsplätze bieten. Der BFW wird nicht in Abrede stellen, dass die Neugestaltung der Bayerischen Bauordnung von guten Absichten begleitet ist, und jedes der Themen, das wir ansprechen, hat seine Berechtigung. In unserem Verband werden sie konstruktiv und inhaltlich in einem Dialog bearbeitet. Wir verbessern damit auch ständig unsere Positionierungen zu den Themen.

Wir haben die Fragen des Fragenkataloges mit Beispielen beantwortet, wie Sie in der Ausarbeitung sehen, die wir heute alle ausliegend erhalten haben. In der Stellungnahme der Sachverständigen sind schon viele Einzelbeispiele behandelt. – Uns geht es vor allen Dingen darum, dass wir in der Gesetzgebung Mechanismen haben, die die Tauglichkeit dieser Regelungen überprüfen, und dass das System offen ist und bei Fehlentwicklungen und Fehlallokationen, wenn also gewünschte Effekte nicht eintreten, schnell reagieren, gegensteuern und nachsteuern kann, um bessere Ergebnisse zu bringen.

Betroffen sind sowohl die Mieter wie auch die Arbeitsplätze in der Bau- und Immobilienbranche und damit die Existenzen unserer Unternehmen, die größtenteils kleine und mittelständische Unternehmen sind und davon leben, dass sie ihre Projekte umsetzen und bauen können.

Folgendes möchte ich Ihnen doch gern darlegen: Die Verschärfung der Mietpreisbremse sehen wir – da bitte ich um Nachsicht – natürlich anders als andere hier. Denn wir glauben, dass ihre Wirksamkeit zu überprüfen ist. Wenn wir eine vorurteilsfreie Prüfung vornehmen, können wir leider nicht erkennen, dass die Mietpreisbremse tatsächlich hilft, mehr Wohnraum zu schaffen. Beispiel Berlin: Wir wissen, dass dort aufgrund der Mietpreisbremse und der Diskussion über die Deckelung der Mietpreise bereits erhebliche Rückgänge in den Auftragsbüchern der Bauhandwerker zu beobachten sind. Man sagt, es seien jetzt schon 80 Millionen, aber der große Schub wird ja erst nächstes Jahr sichtbar werden. Ich verweise natürlich auch gerne auf das von der SPD regierte Hamburg; dort hat sie sich ganz klar gegen eine Mietpreisbremse positioniert.

In München beträgt der durchschnittliche Quadratmeterpreis in einer Wohnung 7.700 Euro, in Hamburg sind es 3.500 Euro. Das hat sicherlich auch damit zu tun, dass man dort konsequenter Bauland ausweist und dass einfach mehr gebaut wird, dass man Themen wie Nachverdichtung entsprechend aktiv bearbeitet. Wir haben dazu in Anlage 1 einige weitere Beispiele aufgeführt.

Wir sind gespannt, wie die Übernahme des Abstandsflächenmodells in der Musterbauordnung, die geplante 0,4-H-Regelung und der Wegfall des 16-Meter-Privilegs einer Nachverdichtung helfen. – Wir alle wissen ja vom BER, dass Brandschutz ein nicht unwesentliches Thema ist. Hier geht es immer wieder darum, dass man den richtigen Rahmen findet, in dem diese Maßnahmen konstruktiv helfen und das erfüllen, wobei sie helfen sollen, nämlich Menschen zu schützen, ohne gleichzeitig



zu große Kosten zu verursachen, die dann wieder dazu führen, dass die Menschen keine Wohnungen kriegen.

Für uns gilt die klare Aussage: Klassenkampf kann den freien Markt nicht ersetzen. Wir stehen immer für Marktgleichgewichte. Ich freue mich auf die fruchtbare Diskussion, die wir hier miteinander führen dürfen.

**Vorsitzender Sebastian Körber (FDP):** Vielen Dank. – Ich habe jetzt den einen oder anderen Schüler bei der Nennung des Durchschnittsquadratmeterpreises von 7.700 Euro zucken gesehen; das ist noch ein bisschen weg von Herzogenaurach. Wenn wir hier einen Kilometer geradeaus aus dem Fenster gucken, sehen wir Gebiete, in denen man auch mal 20.000 Euro und mehr pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlen kann.

**SV Dipl.-Ing. Klaus Bauer (APA):** Vielen Dank für die Einladung. Ich bin Architekt und Stadt- und Regionalplaner und spreche hier zwar nicht als offizieller Vertreter der Architektenkammer, aber ich habe mich mit der Architektenkammer abgestimmt – nicht nur für die Architekten in den Großstädten, sondern auch im Besonderen aufgrund meiner geografischen Heimat für die Architekten im ländlichen Raum. Die Schwerpunkte wurden von den Vorrednern schon angerissen bzw. angetippt.

Ich kann mich deswegen auf ein paar Dinge beschränken. Das wären zum einen natürlich auf der Seite der Architekten die Abstandsflächen und die Erleichterungen auf diesem Gebiet, die Gleichstellung der urbanen Gebiete mit den Kerngebieten und schließlich die Reduzierung der Baukosten durch verringerte Abstandsflächen bei Erschließungen und geringerem Bauland. Das betrifft die Stellplätze, Investitionskosten, die das Bauen verteuern, zudem Versiegelung. Hier würde ich meinen, dass ÖPNV, Fahrräder oder Carsharing auf jeden Fall in die Berechnungen der Stellplätze mit einzugehen haben. Des Weiteren ist von Architektenseite die Barrierefreiheit zu nennen, hier insbesondere das Bauen im Bestand. Hier kann man die DIN 18040 natürlich nicht 1 : 1 umsetzen. Hier sollte man auch in der Bauordnung Möglichkeiten schaffen, Aufzüge oder Wärmeschutz sind beim Bauen im Bestand nicht 1 : 1 umzusetzen.

Bei den Baukostensteigerungen hätte man natürlich Ausweichmöglichkeiten, würde ich meinen. Man könnte durchaus auch mit sehr erfolgreichen Behördenverlagerungen oder Hochschulverlagerungen in den ländlichen Raum arbeiten, anstatt nur die hohen Bodenpreise in den Metropolen zu bezahlen. Ansätze zum seriellen Wohnungsbau wurden angefragt. Hier braucht man nicht so weit zu gehen; hier würde ich die Beispiele in Österreich und in der Schweiz studieren. Auch der angefragte Holzbau wird hier in größerer Dichte und Höhe möglich gemacht.

Ein Letztes noch. Hier hat Herr Simon mir schon einen Ball zugespielt; das Thema der Senkung der Bodenpreise ist eher brisant. Es gab schon 1956 mal den Ansatz, solche Dinge über Planungswertausgleich zu regeln. Ich weiß, dass dies sehr kritisch gesehen wird. Aber ich habe in meiner Studienzeit das auch diskutiert, und wir sahen damals durchaus Möglichkeiten, dieses Thema anzugehen, wenn es auch brisant ist.

**Vorsitzender Sebastian Körber (FDP):** Vielen Dank. Ich danke Ihnen für Ihre Vorstellung und die Eingangsstatements und freue mich, dass die Expertentruppe so sehr bunt gemischt ist. Das kann der Diskussion nur dienlich sein. – Wir kommen jetzt zu dem Block Fragen der Kolleginnen und Kollegen. Wir fangen an mit Teil 1 und Teil 2 an. Teil 1 des Fragenkatalogs soll ein etwas allgemeiner Bereich zur Bauordnung sein; ich bitte, die Fragen wirklich allgemein zu halten. Wir können das gerne auch kürzer machen. Dann kommen wir zu den eher konkreteren Din-

gen, die in der Bauordnung geregelt sind. Ich gehe davon aus, dass da etwas mehr Diskussionsbedarf besteht.

**Abg. Hans Friedl (FREIE WÄHLER):** Man kann den allgemeinen Teil auch mit Weiterem verknüpfen. – Sehr geehrter Herr Vorsitzender, liebe Kolleginnen und Kollegen! Vielen Dank an die Expertinnen und Experten dafür, dass Sie sich heute Zeit nehmen für die Entschlackung der Bayerischen Bauordnung. Es muss sich was ändern; denn die Baugenehmigungen sind in 2019 rückläufig und demzufolge auch die Baufertigstellungen. Auch die künftigen Baufertigstellungen. Es gibt verschiedene Stellschrauben, und darum leite ich gleich auf das andere Gebiet über: Mit einer Genehmigungsfreistellung von Dachgeschoßausbauten könnte man leicht Wohnraum schaffen. Das scheitert natürlich wieder an der Stellplatzfrage; also muss sich auch an der Stellplatzregelung etwas ändern.

Ich bin selber Projektentwickler im Wohnungsbau. Es gibt sehr viele lange, schmale Grundstücke; deshalb muss sich auch an dem 16-Meter-Privileg etwas ändern. Das sollten wir auf alle Fälle auf 20 Meter – – Auf alle Fälle muss sich da was ändern.

In welchem Zeitraum soll der Bauantrag genehmigt werden? – Ziel sollte ein Zeitraum von drei bis vier Monaten sein, wenn alle Bauunterlagen im Landratsamt und bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingegangen sind. Nach dieser Zeit sollte der Bauherr Gewissheit haben, dass die Genehmigung erteilt wird.

**Vorsitzender Sebastian Körber (FDP):** Ich bitte, den gleichen Modus anzuwenden, wie wir ihn auch bei der ÖPNV-Anhörung hatten. Es ist gut, zwei Fragen an die Kolleginnen und Kollegen zu adressieren – entweder zwei Fragen an den gleichen Experten oder zwei Fragen an einen Experten.

**Abg. Ulrike Scharf (CSU):** Herr Vorsitzender, liebe Kolleginnen und Kollegen, sehr geehrte Damen und Herren Experten! Auch von meiner Seite ein herzliches Dankeschön für Ihre Mühe bei der Beantwortung der vielen Fragen – Sie haben das zum Teil ja sehr ausführlich getan – und dafür, dass Sie uns heute zur Verfügung stehen, um Ihre Expertise einzubringen. Ich versuche, möglichst viel gleich zu Beginn zusammenzufassen; ich denke, wir kommen unweigerlich zu den Details.

Zunächst sollten wir als Ziel der Änderung des Bayerischen Bauordnung festhalten, die Verfahren insbesondere im Wohnungsbau zu beschleunigen. Das betone ich, weil ich in den Stellungnahmen immer wieder den Hinweis auf die Sonderbauten gelesen habe. Ich glaube, wir sind uns einig, dass wir das Bauen einfacher und schneller machen sollten, dass wir es nachhaltiger, aber auch flächensparender gestalten sollten und dass wir dahin kommen, dass Genehmigungspflichten weiterhin beschränkt werden. Damit bin ich bei den Dachgeschossausbauten. Sie müssten künftig verfahrensfrei gestellt werden; ich glaube, das würde uns sehr, sehr viel bei der schnellen Schaffung von Wohnraum helfen. Hier gleich noch eine Frage bzw. Anregung: Könnten wir nicht auch eingeschossige Anbauten, beispielsweise Wintergärten, genehmigungsfrei stellen?

Dann noch zwei Sätze zur Genehmigungsfiktion, die wir alle irgendwo gehört haben. Ich hatte den Eindruck bei der Lektüre der Stellungnahme der Experten, dass nicht ganz klar ist, dass dies nur im vereinfachten Verfahren funktionieren kann. Hier ist meine Frage, ob wir im vereinfachten Verfahren konkretisieren müssen, was wir genau darunter verstehen. Das geht an die Bauämter. Die Vollständigkeit der Unterlagen ist natürlich immer vorausgesetzt. Aus vielen Gesprächen mit Bauämtern und Betroffenen kenne ich die Klage, dass die Vollständigkeit immer zu wünschen übriglässt. Bis zu 70, 80 % der Bauunterlagen kommen wohl



unvollständig. Eine Genehmigungsfiktion setzt natürlich voraus, dass die Unterlagen vollständig sind.

Eine weitere Frage wäre, ob wir beispielsweise die Fachstellenbeteiligung mit einer zeitlichen Vorgabe versehen könnten, etwa von einem Monat für die Stellungnahme der Fachstellen. – Eine etwas provokante Frage wäre – hier sind ja auch Vertreter der Feuerwehren anwesend –, ob man den Brandschutz nicht komplett nach extern verlagern und somit parallel arbeiten könnte.

Die Digitalisierung ist eine Sache, die mir sehr am Herzen liegt. Ich weiß, dass wir 14 Landratsämter als Pilot-Landratsämter auf den Weg bringen wollen. Man kann auch von anderen Ländern lernen. Italien ist nicht immer ein Vorbild, aber was die Digitalisierung betrifft, kann ich Ihnen sagen: Künftig geht die komplette Bearbeitung dort nur noch digital – keine Parallelbearbeitung, kein großes Ausprobieren mehr. Natürlich hat es einen Vorlauf über einige Jahre gegeben. Insbesondere was die Datenübermittlung, die Unterschriften, die Signaturen betrifft, braucht es dafür eine sehr gute Vorbereitung. Aber selbst beispielsweise in Südtirol, wo die Topografie noch sehr viel komplizierter ist als in unserem schönen Bayernlande, funktioniert die Digitalisierung der Bauanträge für alle Bauten, auch für Sonderbauten. Ich habe das angeschaut; man kann selbst große Komplexe, Hotelbauten, ausschließlich digital bearbeiten, bis hin zu den einzelnen Sitzungen der Bauausschüsse. Dort kann jeder Gemeinderat ausschließlich digital über diese Dinge entscheiden; er bekommt auch die Unterlagen nur digital zur Verfügung gestellt. – Mein Wunsch ist also, dass wir vollständig auf die Digitalisierung abzielen, allerdings natürlich mit einer entsprechenden Umstellungszeit. Sie als Experten frage ich, wie Sie das sehen.

**Vorsitzender Sebastian Körber (FDP):** Ich versuche, die Fragen zuzuordnen; Digitalisierung würde ich vielleicht noch zurückstellen. Da haben wir noch einen eigenen Punkt zu den Genehmigungsverfahren. Wir kommen vom Allgemeinen jetzt ohnehin schon ins Konkrete und gleich zum zweiten Fragenkreis. Ich habe mir als Stichpunkte einmal die Verfahrensfreistellung von eingeschossigen Anbauten wie Wintergärten aufgeschrieben; eine weitere Frage war, ob der Brandschutz komplett verlagert werden könnte. Vielleicht sagt Herr Henke etwas zum Brandschutz, Frau Leitz zum Thema Verfahrensfreiheit. – Wer dazu etwas sagen möchte, kann sich gerne melden.

**SV Dipl.-Ing. Dr. Peter Henke (Henke Rapolder Frühe Ingenieurgesellschaft mbH):** Brandschutz extern wird meiner Ansicht nach – – Gut, in München schaut immer die Feuerwehr nochmal drüber. Aber ich glaube nicht, dass das überall der Fall ist. Ich glaube eher – ich weiß es aber nicht –, dass das eine Münchener Spezialität ist. Normalerweise ist für den Brandschutzplan ein Brandschutzplaner zuständig, und die Prüfung des Brandschutzes führt der Prüfsachverständige für Brandschutz durch. Er erteilt Ausnahmegenehmigungen, wenn notwendig. Das findet eigentlich im Wesentlichen extern statt.

Zur Verfahrensfreiheit würde ich gerne etwas sagen. – Herr Friedl sagte Genehmigungsfreiheit, Frau Scharf Verfahrensfreiheit im Dachgeschossausbau. Wintergärten sind aus meiner Sicht gar kein Problem. Beim Dachgeschossausbau würde ich dringend davon abraten. Im Dachgeschossausbau treten immer wieder relativ große Eingriffe in das statische System und in den Brandschutz des gesamten Gebäudes auf. Durch Dachterrassen etc. wird der Dachstuhl definitiv verändert. Er ist oft auch eben im Bestandsschutz nicht wirklich statisch überprüft, und neben der Statik ist die Einhaltung des Brandschutzes sicherlich genauso wichtig, insbesondere, wenn Sie beim ein- oder sogar zweigeschossigen Dachausbau plötzlich zwei Geschosse zusätzlich haben. Da hätte ich erhebliche Sicherheitsbedenken.

**Vorsitzender Sebastian Körber (FDP):** Ich habe von den Vertretern des Feuerwehrverbands kein zustimmendes Kopfnicken wahrgenommen. Deswegen würde ich vorschlagen, dass Sie vielleicht kurz etwas dazu sagen.

**SV Martin Wilske (Werkfeuerwehrverband Bayern):** Grüß Gott. Ich bin der Vorsitzende des Werkfeuerwehrverbandes Bayern, Arbeitsgemeinschaft Betrieblicher Brandschutz. Wir vertreten die Unternehmen in Bayern, was den betrieblichen Brandschutz angeht. Ich selbst bin bei der Wacker-Chemie in Burghausen in der Bauabteilung tätig und verantworte den gesamten baulichen Brandschutz in unserem Unternehmen.

Wir haben eben den Kopf geschüttelt, weil der Bauherr aktuell zwei Möglichkeiten hat, den Brandschutz prüfen zu lassen: Entweder er lässt das die Behörde, das zuständige Bauamt machen, oder vergibt die Prüfung an einen privaten Prüfsachverständigen, der diese Prüfung ausführt. Die Frage war, ob es grundsätzlich vorstellbar ist, die Prüfung komplett von den Behörden zu einem Prüfsachverständigen auszulagern, wie es bei der Statik schon lange der Fall ist. Aus unserer Sicht ist das grundsätzlich sicher vorstellbar. Wir denken, es ist trotzdem notwendig, dass der abwehrende Brandschutz gerade im Bereich der Sonderbauten und bei Abweichungen vom Baurecht gehört wird. Aktuell sehen wir dort ein Problem mit den Kapazitäten: Nach unserer Erfahrung gibt es bayernweit viel zu wenige Prüfsachverständige für den Brandschutz, um das zeitnah durchführen zu können.

**Vorsitzender Sebastian Körber (FDP):** Vielen Dank, Herr Wilske. Wünscht jemand vonseiten der Staatsregierung das Wort dazu? – Eher nicht.

Da ich selbst Brandschutznachweise bis Gebäude der Klasse 4 erstellen kann, will ich nur nochmal kurz richtigstellen: Ein Sonderbau kann ab einer gewissen Ausdehnung von der Größe und der Komplexität her auch ein Wohnbau sein. Ein komplizierter Bestand im Innenstadtbereich kann auch ein Sonderbau sein – nur dass jeder die Definition kennt. Das bedeutet nicht zwingend irgendein Bürogebäude oder ein Krankenhaus.

**SV Dipl.-Ing. Klaus Bauer (APA):** Ich hätte noch eine Ergänzung und spreche gegen zu viel Freizügigkeit beim Dachgeschossausbau. Natürlich sind wir dafür, dass diese Ressource genutzt wird. Aber schauen Sie die Dachflächen an, deren Ausbau jetzt genehmigt ist! Wenn man diesen Zustand noch weiter auflöst, müssen wir unsere baukulturellen Vorstellungen zurücknehmen, bin ich der Meinung. Wir geben Schriftenreihen heraus, wie man Dächer gestaltet, wie man, wenn notwendig, Gauben reinbringt, sodass es entsprechend aussieht. Wenn man das komplett freistellt, geht wertvolles baukulturelles Gut verloren. Ich sehe dabei Probleme. – Also grundsätzlich Ja – das ist eine Ressource, mit der wir arbeiten müssen. Aber ich bin nicht für beliebige Dachöffnungen für Terrassen, Gauben und Ähnliches.

**Abg. Ursula Sowa (GRÜNE):** Ich möchte bei den Abstandsflächen und bei den Stellplätzen einhaken. – Die Vereinfachung des Abstandsflächenrechtes ist eigentlich von allen Expertinnen und Experten gewünscht. Herr Simon vom Gemeindefrat rät davon ab. Ich wollte wissen, warum eigentlich. Wo sind die Stellschrauben? Warum sagen Sie, man möge davon Abstand nehmen? – Vom VdW gab es die Forderung, die Abstandsflächen noch großzügiger zu handhaben, nämlich auf 0,2 runterzufahren. Das sind zwei Pole, die ich gerne gegeneinander stellen würde. Vielleicht gibt es dann einen Kompromiss, der dazu führt, dass zum Beispiel mehrgeschossige Gebäude eher dazu geeignet sind, eine Abstandsflächenreduktion zu übernehmen, und vielleicht bei kleineren Bauvorhaben davon Abstand

zu nehmen. Ich bitte also, bei Ihrer Antwort den Einsatz der Abstandsflächenregelung zu beachten.

Sehen Sie bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen, wenn man also die Abstandsflächen von vornherein neu denkt, eine Erleichterungsmöglichkeit?

**SV Matthias Simon (Bayerischer Gemeindegab):** Wir hatten unlängst eine Sitzung der großen Kreisstädte in Bayern; das ist immer ein ganz guter Gradmesser, weil sie Genehmigungsbehörden und gleichzeitig kommunale Gebietskörperschaften sind. Da wurde insbesondere herausgearbeitet, dass wir bei den Obergrenzen, bei § 17 Baunutzungsverordnung – das wird gerade auf Bundesebene diskutiert – gerne mehr Spielraum hätten, damit man im Rahmen der Bauleitplanung einfacher von den Abstandsflächen herunterkommt. Ferner wurde darauf verwiesen – da war man sich eigentlich einig –, dass wir in Artikel 6 Absatz 7 Bayerische Bauordnung diese Möglichkeit der Abstandsflächenverkürzung haben. Aufgrund der kommunalen Selbstverwaltung war unsere Erkenntnis aus der Rücksprache mit allen Mitgliedern, dass vielleicht eine Öffentlichkeitsarbeit für die Abstandsflächenregelung nach Artikel 6 Absatz 7 der bessere Weg wäre, weil ich damit die Baukulturen in den unterschiedlichsten Räumen Bayerns, die unterschiedlichen Wünsche in Stadt und Land, in Dorf und Stadt besser einhegen kann.

Momentan haben wir auf der anderen Seite eine Diskussion des Sozialabstands, der Durchgrünung, der Frischluftzufuhr. Daher darf ich insbesondere für den Städtetag, dessen Stellungnahme Sie das entnehmen können, vor allem mit Blick auf Gartenstädte, auf historisch gewachsene Siedlungsstrukturen sagen, dass man den Ansatz der vereinfachten Bauleitplanung und der Satzung nach Art. 6 Absatz 7 bevorzugen würde. Das ist ein flächendeckendes Meinungsbild.

**SV Reinhard Zingler (VdW Bayern):** Zunächst einmal gehe ich auf den Punkt 0,2 ein. Das ist natürlich eine etwas verkürzte Darstellung. Wir haben die 0,2 ins Spiel gebracht, weil es durchaus Situationen in Städten gibt, wo nach Abbruch maroder Gebäude ein Neubau nicht möglich ist. Die Typologie nennt man "enge Reihe" beispielsweise. Es geht um also enge Situationen im städtischen Kontext, die gar nicht mehr so bebaut werden könnten, wie sie bislang bebaut wurden, und darum, diese Charakteristik des engen Bauens weiterzuverfolgen. Das ist ein spezielles Thema.

Grundsätzlich sehen wir, dass mit der Umsetzung der Muster-Bauordnung die 0,4 als Abstandsfläche eingeführt werden könnte. Damit könnte auch das 16-Meter-Privileg entfallen, diese oftmals sehr komplizierte Rechnung, wo man dann die 0,5 ansetzt. Das wäre wesentlich einfacher. Wir haben festgestellt, dass die 0,4 gerade bei Ersatzneubauten in innerstädtischen Zusammenhängen sehr hilfreich sind, ohne dass – da muss ich Herrn Simon ein wenig widersprechen – das Thema Grün, ausreichende Grünflächen, tangiert wird. Ein Mehr an Wohnungsbau wäre möglich. Wir haben gerade zufällig ein Beispiel, wo bei Anwendung des Abstandsflächenrechts nach 0,4 anstelle von 45 Wohnungen etwa 70 Wohnungen möglich sind. Das wird in Nürnberg übrigens schon praktiziert.

**Vorsitzender Sebastian Körber (FDP):** Für mich sind die Baukosten ein sehr wichtiges Anliegen. Hier teile ich die Einschätzung von Frau Schmid-Balzer: Wir brauchen einfach mehr Wohnungsbau, wir brauchen auch Neubau. Ich habe nichts gegen Dachgeschossausbau, mache aber ein großes Fragezeichen hinter die Genehmigungsfreiheit, wenn jemand im guten Glauben sein Dachgeschoss ausbaut. Abgesehen davon sind die Kosten im Dachgeschoss mit Abstand die höchsten, wenn Sie ein ungedämmtes Dach haben. Hier das Potenzial zu heben, ist sinnvoll, ist flächenschonend, aber die Kosten sind dafür sehr hoch. Wenn das verfahrensfrei gestellt wird, sehe ich das große Risiko, dass jemand im guten Glauben sein Dachgeschoss ausbaut, ohne mit der Baubehörde oder einem Architekten zu spre-

chen, ohne daran zu denken, dass man eine Dachgaube nach vorne raus machen sollte, damit man dort entsprechend anleitern und retten kann. Er macht seine große Dachgaube vielleicht nach hinten raus zum Innenhof – und dann kommt irgendwann die Baubehörde und verfügt eine Nutzungsuntersagung, weil der Brandschutz nicht sichergestellt ist. Der ist nun mal essenziell. Da sehe ich ein großes Problem momentan. Darauf, wie es vonseiten des Ministeriums gelöst wird, bin ich gespannt.

Ich möchte vielleicht an den BFW, also an diejenigen, die Wohnungen bauen, und an das Baugewerbe die Frage adressieren: Sie haben alle unisono von der Baukostensenkungskommission gesprochen. Ich kenne ordnerweise Unterlagen und Vorschläge; umgesetzt sind davon sehr wenige. Welche Punkte sehen Sie aus diesem Themenbereich für die Bayerische Bauordnung als Möglichkeiten, um die Baukosten sofort zu reduzieren? – Die Frage ist bewusst so offen gestellt, egal ob Brandschutz oder Lärmimmissionen oder anderes. Wo sehen Sie vielleicht solche Möglichkeiten? – Sie bauen und Sie vertreten die Wohnungsunternehmer. Wo sehen Sie Potenziale, um die Kosten sofort reduzieren zu können?

**SV Dipl.-Ing. Wolfgang Schubert-Raab (LBB):** Das eine ist mit Sicherheit der Punkt der Abstandsflächen, den wir gerade diskutiert haben. Eine Änderung der Abstandsflächen ermöglicht natürlich ganz andere Baukonstellationen, ganz andere Kubaturen. Wir dürfen nicht vergessen: Wenn wir in den Ballungszentren, den Städten nachverdichten wollen, werden wir um eine Reduzierung der Abstandsflächen nicht herumkommen.

Das betrifft aber auch das ländliche Bauen. Wenn Sie über unsere Dörfer fahren, stellen Sie fest, dass es da sehr viele Grundstücke gibt, wo die Gebäude Wand an Wand oder nur an ganz schmalen Verbindungsgängen stehen. Das sind dann auch sehr lange Grundstücke. Wenn Sie dort kein Fenster im Abstandsflächenrecht schaffen, können Sie dort nichts Vernünftiges mehr generieren. Sie werden dazu verurteilt, die vorhandene Baukubatur zu belassen. Das führt natürlich sofort wieder zu Kosten, die überhaupt nicht tragbar sind, oder dazu, dass man diese energetisch oft nicht mehr zu ertüchtigenden Gebäude nicht mehr nutzt. – Die Abstandsflächenreduzierung ist also für die Ballungsgebiete und für den ländlichen Raum sehr, sehr wesentlich.

Die zweite Thematik ist die Stellplatzfrage. Wenn wir mit der Stellplatzverordnung nicht schauen, zumindest dort zu bleiben, wo wir sind, und im Endeffekt sagen, dass sich künftig wirklich jeder daran halten muss, fahren wir natürlich mit den Kosten bezüglich der Außenanlagen, der Tiefgaragen und Ähnlichem sofort sprunghaft nach oben und treiben die Kosten für den Quadratmeter Wohnraum in Höhen, die irgendwann nicht mehr zu bezahlen sind.

Die anderen Themen, die uns natürlich sehr, sehr drücken – sei es das Entsorgungsrecht, der Schallschutz, der Lärmschutz – sind keine Themen für die Bauordnung; denn da hängen wir im Endeffekt an den Normen, am technischen Standard, den wir so mit der Bayerischen Bauordnung nicht reduzieren können, obwohl wir ihn reduzieren müssten. Vor allem gilt das, wenn ich sehe, welche Brandschutzvorschriften wir inzwischen haben. Die beiden Kollegen hinter uns werden mit Sicherheit ein Lied davon singen können. Wir hatten vor Jahren einmal 6.000 Seiten zum Brandschutz; inzwischen haben wir 27.000 Seiten. Das kann kein Mensch mehr lesen; das kann auch kein Mensch mehr umsetzen. – Nur ein Beispiel: Österreich hat 70. Es scheint also Möglichkeiten zu geben, dieses sehr wichtige Thema vernünftig und handhabbar zu regeln.

Wenn wir davon ausgehen, dass wir den Brandschutz aus der Bayerischen Bauordnung ausgliedern wollen, wie gerade eben erwähnt wurde, wird uns das keinen Vorteil bringen, weil diese Regelungen so kompliziert sind. Wir müssen an die Regelungen heran; dann können wir uns Gedanken machen, wer darüber entscheidet. Vor allem müssen wir, wenn wir künftig irgendwo die Bayerische Bauordnung durch eine Entschlackung einfacher machen wollen, indem wir verschiedene Dinge einfach nach draußen schieben, aufpassen, dass uns nicht das Gleiche passiert wie mit der wasserrechtlichen Genehmigung: Das hat dazu geführt, dass die Wasserwirtschaftsämtler und die genehmigenden Behörden jetzt auch noch einen Bescheid ausreichen müssen. Das dauert natürlich zusätzlich; früher gab es einen Verweis, und dann war das in einem Bescheid erledigt. Jetzt brauchen wir zwei Bescheide, und meine Informationen sind, dass die genehmigenden Behörden noch weit überlasteter sind als die Baugenehmigungsbehörden. Wenn wir verschiedene Teilbereiche einfach nach außen schieben, um die bayerische Bauordnung besser handhabbar zu machen, haben wir nichts gewonnen.

**Vorsitzender Sebastian Körber (FDP):** Vielen Dank. Halten wir fest: Es lohnt sich vielleicht, für den Brandschutz nach Österreich zu schauen.

**SV Andreas Eisele (BFW):** Nach unserem Verständnis ist bei jedem Bauvorhaben die Zeit, die es benötigt, zentral. Jedem ist klar: Bei der Finanzierung gibt es einen Zinslauf; ich erwerbe etwas und habe Vorlaufplanungskosten. Je nach Größe des Objekts geht das ja durchaus in den groben sechsstelligen oder auch in den siebenstelligen Bereich. Alles, was Zeit kostet, erhöht am Ende den Preis. In der Stellungnahme der Sachverständigen sind ab Seite 14 viele Beispiele, die wir aus einer Studie, die wir zu Kostentreibern im Wohnungsbau gemacht haben, zusammengestellt und einzeln aufgeführt.

Bei uns stellt sich als besonders problematisch hinsichtlich der Kosten heraus, wenn vonseiten der Behörden Vorhaben- und Erschließungspläne, vorhabenbezogene B-Pläne und Änderungen vorhandener B-Pläne gefordert werden, die lange Bearbeitungszeit und häufiges Umplanen erfordern. Ich muss dazu sagen: Bei einem komplexeren Bauvorhaben gibt es keinen abgeschlossen einreichbaren Bauantrag; das wird niemand schaffen, und das ist auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht vertretbar. Das kann vielleicht ein Ministerium; das hat aber nichts mit der freien Wirtschaft zu tun. Da kann ich nicht alles vorher wirklich erschöpfend bearbeiten lassen – dann bin ich vorher bereits in der Insolvenz. Es einfach etwas Anderes, wenn man es privatwirtschaftlich betrachtet.

Wesentlich sind natürlich städtebauliche Architekturwettbewerbe. Richtig eingesetzt, sind sie ein tolles Mittel, um hervorragende Architektur herbeizuführen. Aber man muss immer wissen, wo sie angebracht sind und bei welchen Größenordnungen ein städtebaulicher Wettbewerb, ein Architektenwettbewerb vielleicht nicht mehr der richtige Weg ist.

Kostensteigerungen durch erhöhte Anforderungen, doppelte Kartierungen, Artenschutz, Umfang der Dokumentationspflichten – ich bitte immer darauf zu achten: Keiner aus der freien Immobilienwirtschaft ist gegen Artenschutz oder gegen Dokumentation. Es sollte aber immer eine Abwägung sein, was diese Kosten bedeuten und zu welchen Kostensteigerungen sie führen. Planänderungen aufgrund geänderter Anforderungen, Kompetenzüberschreitungen in Fachbereichen – so etwas soll es geben –, interne Differenzen zwischen Tiefbauämtern und Stadtplanern, all diese Themen führen zu zeitlichen Verlängerungen, zu einem höheren Zinslauf, zu höheren Finanzierungskosten und am Ende zu höheren Kosten für den Enderwerber. Dazu gehören natürlich auch energetische Gebäudestandards, die EnEV 2016: Hier muss man wirklich fragen, ob das der richtige Weg ist. Aber das ist eine Fachdiskussion, die man stundenlang führen könnte. Die permanente Ver-



schärfung von Schall- und Brandschutz auch in laufenden Bauvorhaben macht es natürlich sehr, sehr schwierig, Kosten zu planen und einzuhalten.

Die Anforderungen von Kommunen an Baukörper, Baufenster, Baulinien, Fassaden sind zuweilen widersprüchlich zu Normierungen und führen zu erheblichen Verkomplizierungen. Sie sind auch wieder ein Kostentreiber.

Die mehrfach angesprochenen Stellplatzsatzungen orientieren sich nicht unbedingt immer an der Nachfrage. Die Anforderungen waren in der Vergangenheit immer sehr hoch, aber wir sehen ein vollkommen verändertes Mobilitätsverhalten und sollten das in die Genehmigungsverfahren eingehen lassen. Natürlich ist hier auch der Anstieg der Infrastruktur- und Erschließungskosten zu nennen, der durch überzogene Forderungen vonseiten der Kommunen und Städte zu sehr kostenintensiven und lang andauernden Diskussionen führt, die letztendlich dann schwierig sind: Sie sind für den wirtschaftlich Handelnden nicht in dem Maße leistbar, und er kann die Kosten letztendlich nur auf die Projektkosten umlegen. Dann wird das ganze Projekt wieder deutlich teurer.

Abschließend komme ich zum ökologischen Ausgleich mit dem Naturschutz. Selbstverständlich ist er richtig, aber man muss wissen: Wie hoch dürfen die Forderungen sein? – Zudem gibt es bereits Probleme mit den Deponien. Hier sehen wir im Moment keine brauchbaren Lösungen. Am Ende führt das alles zu steigenden Kosten. Das läuft unserem gesamtgesellschaftlichen Ziel des günstigeren Wohnungsbaus zuwider.

**SV Matthias Simon (Bayerischer Gemeindetag):** Ich danke dem Herrn Eisele für den Hinweis auf diese Zusammenstellung; sie verdeutlicht für unsere Diskussion, bei der wir – ich schließe mich dabei mit ein – ziemlich viele Dinge durcheinanderwerfen, für welche Probleme der Verzögerung die Bayerische Bauordnung an sich was kann – ich habe mir die Liste jetzt noch einmal ganz intensiv angeschaut und habe die Punkte mal analysiert. Ich identifiziere da unterschiedlichste Säulen, nämlich materielles Fachrecht, Kosten, Themen, die beispielsweise daraus resultieren, dass wir eine große Bautätigkeit haben, wenig Anbieter, dass wir mit Bauschutt und Bodenaushub umzugehen haben, also auch Fragestellungen außerhalb der Bayerischen Bauordnung. Dann geht es um die Bauleitplanung – da fühle ich mich als Vertreter des Bayerischen Gemeindetags ein Stück weit angesprochen –, die Schaffung von Baurecht auf der grünen Wiese oder die Bauleitplanung im Bestand, die auch komplexen Fachrechten unterworfen ist, die sie flankieren. Aber in der kompletten Bauleitplanung, in der Projektierung größerer Vorhaben beispielsweise des Wohnens komme ich erst am Schluss zur Bayerischen Bauordnung. Hier bin ich auf der Ebene des Bebauungsplans unterwegs und habe auf dieser ganzen Strecke nicht einmal die Bayerische Bauordnung in der Hand, zumindest sehr selten. Ich bin vielmehr mit Fachrechten und mit diesen Verfahren beschäftigt, um das zu bewältigen.

Was ganz oft aufblitzt – das muss man deutlich herausstellen –, ist die Personalsituation in den Landratsämtern, in unseren Bauämtern, in den Genehmigungsbehörden. Hier ist beispielsweise die Formulierung aufgetaucht: Die Fachbehörde, die beteiligt wurde, liefert nicht rechtzeitig. Das hat einen Grund. Wenn man mir bei einem Stapel von zu bearbeitenden Genehmigungsläufen oder Bauleitplanverfahren in der Genehmigungsbehörde sagen müsste, ich muss innerhalb eines Monats liefern, weil eine Frist runterrasselt, würde ich mir überlegen, ob ich nicht etwas anderes machen könnte auf einem Arbeitsmarkt, der ohnehin für die Menschen, die dort arbeiten, gut ist. Sie können alle morgen wo anders anfangen. Ich hatte heute eine Anfrage aus einer Gemeinde, ob sie die Wertermittlung beim Umlegungsverfahren – sie wollte ein Baugebiet ausweisen – outsourcen kann. Ich habe gesagt:

Wieso? Dafür ist doch die Umlegungsstelle zuständig, euer Vermessungsamt. – Darauf hat die Gemeinde gesagt, die hätten abgelehnt; sie könnten das momentan nicht machen. – Das hat auch nichts mit der Bayerischen Bauordnung zu tun, sondern das ist die Personalsituation. Das muss man offen sagen. Die Leute leisten gute Arbeit, aber die Personaldecke ist einfach unheimlich dünn.

Es sind also vier Säulen – Bauleitplanung, materielles Recht, Kosten, Personal –, die wir hier debattieren und hier schwarz auf weiß zu Papier gebracht sind. Deswegen ist mir nicht ganz wohl dabei, die Axt an ein unschuldiges Gesetz, nämlich an die Bayerische Bauordnung, zu legen. Sie soll praktisch für den Gesamtkomplex, den wir zum Teil ausgearbeitet haben herhalten. Ein Beispiel ist – ich komme wieder zur Bayerischen Bauordnung –, das Stellplatzrecht dafür verantwortlich zu machen, dass die Fläche, auf der der Stellplatz entstehen muss, pro Quadratmeter 4.000 Euro in München kostet. Dafür kann die Bayerische Bauordnung nichts. Das ist die Bodenpreissteigerung, die in Berlin nicht gebremst wird. Es kann nicht richtig sein, zu einer Fachposition zu kommen, dass man die Stellplatzfrage sozialisiert. Ich halte es nicht für unbillig, dass nicht die Allgemeinheit, sondern derjenige, der einen Stellplatz für sein Fahrzeug braucht, den Stellplatz bezahlt. Das Auto muss irgendwo abgestellt werden; dann steht es halt im öffentlichen Raum, und diesen Parkplatz im öffentlichen Raum zahlt die Allgemeinheit. Mir ist es lieber, der Autofahrer zahlt dafür. Das ist auch eindeutige Position der kommunalen Spitzenverbände. Das lesen Sie in unseren Stellungnahmen.

Nichtsdestotrotz sind wir – ich sage das, um nicht falsch verstanden zu werden – für Mobilitätskonzepte, dafür, dass unsere Gemeinden darüber nachdenken, wie sie den Stellplatzbedarf reduzieren können, wie sie ihm massivst reduzieren können. Das steht außer Frage. Eine Aufweichung der Satzungsvorschrift, ein Gedankenspiel, das die Gemeinde in die richtige Richtung eines Mobilitätskonzepts weist, mit dem sie in der Lage ist, den Stellplatzbedarf zu reduzieren, ist absolut der richtige Weg. Aber man sollte an die staatliche Anordnung der Stellplatzpflicht, die am Vorhaben hängt, nicht die Axt anlegen. Darüber wurde immer wieder diskutiert, auch bei der letzten großen BauGB-Novelle. Da haben die kommunalen Spitzenverbände nach längerem Nachdenken genau dieselbe Position eingenommen. Da sind wir sehr klar. Das ist also nur ein Beispiel.

Man lässt sich jetzt in diese Diskussion hineintreiben, obwohl man andere Problemkreise identifiziert, die die Baukosten und die Verfahrensdauern treiben. – So viel zum Thema Stellplatz an dieser Stelle.

Ich möchte noch auf den Beitrag von Frau Scharf eingehen. Die Digitalisierung unterstützen wir absolut. Da ist das Bauministerium schon auf einem guten Weg. Da läuft ein Pilotprojekt zum Thema Digitale Baugenehmigung; das wird der Lauf der Zeit ohnehin bringen. Wir werden vielleicht auch den üblichen Lauf der Zeit überholen, weil wir alle, glaube ich, an dieser Stelle das gleiche Interesse haben und da gut zusammenarbeiten. Gegen die digitale Baugenehmigung wird sich niemand wenden.

Es gibt aber auch hier einige Fragen, die im Genehmigungsprozess zu beantworten sind, beispielsweise die Fragen, wie die Unterlagen beizubringen sind, wie sie weiterzuleiten sind, wie der Kommunikationsweg zwischen Bauvorlageberechtigten, Genehmigungsbehörde und Gemeinde ist. Ich denke, da steckt unheimlich viel Potenzial drin. Ich wollte möchte darauf hinweisen, dass beim Thema Bauleitplanung Kosten, die nicht durch die Bayerische Bauordnung verursacht sind, Personalfragen und materielles Recht wichtig sind. Die Axt an die staatlich angeordnete Stellplatzfrage zu legen und sofort eine breite Diskussion darüber zu führen, wie man auf der Ebene der Stellplatzsatzung die Stellplätze reduzieren kann, ohne zu klä-

ren, wie man mit anderen, maßvolleren Maßnahmen die Kosten bei der Stellplatzfrage reduzieren kann, halten wir für falsch.

**Stv. Vorsitzender Manfred Eibl (FREIE WÄHLER):** Herr Simon, das ist natürlich Ihre Auffassung, Ihre Meinung. Ich kann nur eines sagen, nachdem ich selber Kommunalpolitik tätig war: Gerade mit Einforderung der Stellplatzverordnung haben sich sehr viele sinnhafte Maßnahmen innerörtlich nicht ergeben. Das muss man hier ganz deutlich dazu sagen. Sie kann sehr, sehr einschränkend wirken.

**Abg. Ulrike Scharf (CSU):** Herr Simon, ich höre aus Ihren Worten eine große Zuneigung zur Bayerischen Bauordnung heraus und möchte noch einmal die Digitalisierung in den Mittelpunkt stellen. Gerade wenn es um die Bauleitplanung, um Bebauungspläne, um Flächennutzungspläne geht, kann in der Digitalisierung der große zeitliche Vorteil liegen. Wenn die Vernetzungen und Schnittstellen da sind, kann man oft sehr viel schneller zu Entscheidungen kommen.

Zu Herrn Eisele möchte ich noch sagen: Die zeitliche Schiene ist sicherlich einer der großen Kostentreiber. Deshalb möchte ich eine meiner vorherigen Fragen wiederholen, damit sie nicht untergeht: Kann man die Fachstellenbeteiligung mit einer konkreten zeitlichen Vorgabe, beispielsweise einem Monat, versehen? Halten Sie das für einen gangbaren Weg?

**SV Andreas Eisele (BFW):** Frau Scharf, ich kann nur antworten: Jede Frist ist gut. Je kürzer sie ist, desto besser.

**SV Matthias Simon (Bayerischer Gemeindetag):** Ich antworte, dass jede Frist nur eingeführt werden kann, wenn sie sich an den Realitäten orientiert. Ich muss mir die Frage stellen, welches Gutachten beizubringen ist, wer soll es beibringen, wie lange braucht er dafür nach gesundem menschlichem Ermessen und nach seiner Leistungsfähigkeit. Eine Frist einzuführen nenne ich Planwirtschaft, wenn ich weiß: Da sind zu wenige Menschen, um diese komplexen Fragen in einer spezifischen Frist abzuarbeiten. Das spiegelt auch ein gewisses Misstrauen gegenüber den Menschen in unseren Bauaufsichtsbehörden und in unseren Gemeinden wider, wenn wir darüber vielleicht zur Fiktionsfrist kommen. Bei den großen Kreisstädten war es unisono Sicht der Dinge, dass laut dem bayerischen Bauministerium 90 % der Genehmigungsläufe innerhalb von drei Monaten vorstattgehen und dass es wohl bei der weiteren Zahl ein Bebringungsproblem gibt. Das betrifft entweder die Unterlagen des Planvorlageberechtigten oder interne Fachstellenbeteiligungen. Da bestand unisono die Meinung, dass man nach einer Zwei-Wochen-Frist entweder noch etwas förmlich nachfordert, anstatt in eine Diskussion zu gehen, um zielführend und schleunig zu einem Bauvorhaben zu kommen. Bevor die Klappe herunterfällt, lehnt man das Bauvorhaben auch aus Haftungsgründen eher ab, anstatt mit dem Bauvorlageberechtigten in eine gute Diskussion zu treten darüber, wie man bestmöglich zielführend gemeinsam zu einem Vorhaben kommen kann. Das habe ich schließlich als kontraproduktiv empfunden. Ich könnte mir vorstellen, dass ich, wenn ich in einer Genehmigungsbehörde arbeiten würde und nach zweieinhalb Monaten merke, das ist nicht zu leisten, das Vorhaben ablehne. Früher hätte ich wahrscheinlich mit dem Bauvorlageberechtigten telefoniert, ob wir es im vierten oder fünften Monat zusammen schaffen, dieses Vorhaben zu genehmigen. Deswegen war die Sicht der Dinge mit einer realen Brille derer, die in den Ämtern arbeiten, so eindeutig, dass mir mitgegeben wurde: Da bitte sehr klar sein. Ich war im Austausch mit 25 Bürgermeistern der großen Kreisstädte, mit dem Städtetag, mit dem Landkreistag. Deren Stellungnahmen sind eindeutig: Das ist eine Personalfrage und eine Frage der Komplexität des materiellen Rechts. – Das mag man aus der Privatwirtschaft heraus anders sehen, aber ich vertrete da die staatliche Seite und verstehe auch nicht, wie sich ein Freistaat Bayern selbst eine solche Frist auf-



erlegen will, die die Menschen betrifft, die für ihn täglich gute Arbeit leisten. Das ist für mich ein persönliches Störgefühl. Aber das überlasse ich Ihnen.

**Sve Dipl.-Ing. Reinlinde Leitz (LBDin a. D.):** Zu dieser Frist bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange möchte ich sagen, dass in der Bayerischen Bauordnung ohnehin vorgesehen ist, diese Stellungnahme innerhalb von vier Wochen einzufordern. Das Problem ist natürlich zum großen Teil personeller Art, und die Frage ist, ob ich mit einer Fiktion weiterkomme, nämlich dann, wenn eine Stellungnahme relevant sein könnte, ob das Vorhaben genehmigt werden kann oder nicht. Wenn ich einfach darauf verzichte und womöglich nach drei Monaten auch die Fiktion für die Baugenehmigung eintreten lasse, ist die Frage, was der Bauherr damit letzten Endes anfangen kann, wenn sich schon im Hinterkopf abzeichnet, dass der Genehmigung womöglich bestimmte Dinge entgegenstehen. Hat der Bauherr dann überhaupt ein Interesse, innerhalb dieser drei Monate die Fiktion einer Genehmigung zu bekommen, die nicht geprüft ist? – Wir haben bei den Träger öffentlicher Belange wirklich immer wieder das Problem, dass die Fristen nicht eingehalten werden können. Ohnehin werden nur die relevanten Träger öffentlicher Belange beteiligt; das ist klar. Aber wenn uns das Amt für Landwirtschaft – das betrifft den Wohnungsbau vielleicht nicht so, aber landwirtschaftliche Bauten – ständig mitteilt, die Frist könne wegen Personalmangels nicht eingehalten werden – so ist es auch bei anderen Stellen –, tut wir uns schwer, vollständige Bauvorlagen festzustellen und eine Frist von drei Monaten laufen zu lassen. Das funktioniert so nicht, glaube ich.

**Vorsitzender Sebastian Körber (FDP):** Dazu möchte ich mir die Anmerkung erlauben, dass wir das Problem von hier aus nicht lösen können – beim Amt für Landwirtschaft sicher schon, weil es eine nachgeordnete Behörde ist, aber ich kenne das aus der Praxis: Es gibt Bauämter, bei denen es sehr gut funktioniert, aber auch welche, bei denen es nicht so gut funktioniert. Aber am Schluss muss man halt dafür Sorge tragen, dass man Mitarbeiter in ausreichender Zahl hat. 250 zusätzliche Stellen sind, das habe ich irgendwo mal gelesen, in Aussicht gestellt. Mal schauen, wo diese Stellen angesetzt werden; da lassen wir uns noch überraschen. Das funktioniert mal besser, mal schlechter. Ich habe auch schon erlebt: Man sitzt mit den Vertretern von drei Ämtern an einem Tisch in einer Behörde, bespricht etwas, und dann heißt es: Ich brauche den Bauantrag noch dreifach, weil die Ämter draufschauen müssen. – Da weiß ich dann auch nicht, warum ich solche Besprechungstermine mache, wenn es trotzdem sechs Monate dauert.

**SV Andreas Eisele (BFW):** Herr Simon, ich kann Ihnen sagen: Wir sind die ersten und die begeistertsten Unterstützer der Forderung, dass es mehr Personal gibt, das in der Lage ist, die Themen zu bearbeiten. Das haben wir in München wie auch in anderen Teilen Bayerns schon die ganze Zeit vertreten. Da sind wir ganz auf einer Linie. Man braucht Personal, das in der Lage ist, diese Arbeiten auch umzusetzen.

Zu Ihrer Anregung, Frau Scharf: Die Digitalisierung könnte es ja gerade erleichtern, mit dem vorhandenen Personal bei entsprechender Ausstattung im Digitalen schneller zu Genehmigungen und zu den Abläufen in der Umsetzung zu kommen. Für uns ist ganz wichtig, dass die Kompetenzen klar gegliedert und geregelt sind, dass nicht dieser – ich sage mal: – Wirrwarr entsteht, in dem mehrfach gegeneinander laufende Haltungen verschiedener Referate und Behörden zu diesen enormen Verzögerungen führen. Uns wäre – diese Forderung erheben wir schon seit langen Jahren – es sehr lieb, wenn es eine klare Zuordnung von Entscheidungsmacht bei einzelnen Personen gibt, die ein Verfahren verantworten, leiten und auch zentral entscheiden. Das würde vieles leichter machen und eine schnellere Umsetzung ermöglichen.

**Vorsitzender Sebastian Körber (FDP):** Entscheidungsmacht wäre natürlich wunderbar.

**SV Dipl.-Ing. Wolfgang Schubert-Raab (LBB):** Nachdem wir uns hier sehr intensiv über die geplante Frist unterhalten, möchte ich betonen, dass wir vom bayerischen Baugewerbe absolut für diese Frist von drei Monaten sind. Allerdings sehen wir derzeit in der personellen Ausstattung der Genehmigungsbehörden keinen Weg dahin. Ich kann mir nicht vorstellen, dass es von heute auf morgen möglich ist, 250 Stellen zu besetzen; ich kann mir auch nicht vorstellen, dass diese 250 Stellen für diese Frist bei der derzeitigen Antragsanzahl ausreichen werden. Es wäre also zum einen ein Gebot der Vernunft, zwei Wochen einer Frist vorzuschalten, in denen geprüft wird, ob der Antrag vollständig ist. Erst dann kann ja wirklich ernsthaft mit der Genehmigungsthematik begonnen werden. – Zum anderen ist keinem gedient, wenn diese Frist wirklich so beschlossen wird und dann zur Fiktion führt. Damit bedienen wir lediglich Anwälte und Gerichte und haben eine absolut unsichere Situation am Markt. Ich kann mir nicht vorstellen, dass größere Bauvorhaben aus einer Fiktionssituation heraus begonnen werden.

Ich komme zum nächsten Punkt: Wenn diese Forderungen nicht einhaltbar sind, wird es ständig zu Ablehnungen führen. Auch damit ist uns nicht gedient, weil wir dann über den Gerichtsweg gehen müssen, der bestimmt nicht kürzer sein wird.

Die Auffassung, dass wir eine Frist benötigen – ich wiederhole es –, teilen wir absolut. Diese Frist sollte aber erst zu laufen beginnen, wenn die Anträge vollständig vorliegen und zu bearbeiten sind. Das wäre sehr sinnvoll. Eventuell benötigen wir eine Übergangfrist, um den Genehmigungsbehörden überhaupt den Aufbau einer personellen Unterstützung zu ermöglichen. Das wird sich fast zwangsweise ergeben, weil sonst die Konsequenz einer Fiktion oder Ablehnung ständig droht.

**SV Dipl.-Ing. Dr. Peter Henke (Henke Rapolder Frühe Ingenieurgesellschaft mbH):** Ich möchte jetzt zu den baurechtlichen Anforderungen der Bayerischen Bauordnung etwas sagen. Speziell Herr Schubert-Raab hat vorhin gesagt, dass Lärmschutz, Wärmeschutz, Brandschutz das Bauen stark verteuern. Wir haben unserer Ausarbeitung eine Aufstellung beigelegt, die vom Ausschuss für Baurecht und Sachverständigenwesen der Bayerischen Ingenieurekammer erarbeitet wurde, in der ich immer noch ständiger Gast bin. Letztendlich kommen wir für eine 80-Quadratmeter-Wohnung auf Kosten von ungefähr 120 Euro pro Quadratmeter, die man einsparen könnte. Im Hinblick auf die Gesamtkosten ist das nicht wirklich wesentlich.

Für den Brandschutz möchte ich aber noch eine Lanze brechen. Sie sagten, Herr Schubert-Raab, dass die Vorschriften da exponentiell gewachsen sind. Das betrifft aber sicher nicht den Wohnungsbau; wenn, dann gilt das für den Industriebau – Industriebaurichtlinie und dergleichen. Im Wohnungsbau – das wird Herr Körber bestätigen können – sind die Anforderungen eigentlich über Jahrzehnte nahezu gleich geblieben. Jetzt sind die Rauchmelder dazu gekommen, die aber sicherlich kein wesentlicher Kostenfaktor sind. Der Brandschutz wird jetzt nur ernster genommen als früher, vor 1998. Damals war der Brand des Düsseldorfer Flughafens. Bis zu diesem Zeitpunkt ist der Architekt zur Bauaufsicht, zur Feuerwehr, zur Brandversicherung gegangen; die haben noch ein paar Anforderungen reingeschrieben. Aber die Feuerwehr beachtet die Brandbekämpfung, die Versicherung beachtet den Sachschutz; seit 1998 wird der Brandschutz etwas ernster genommen. Aber dass er den Wohnungsbau wirklich verteuert – das, glaube ich, ist nicht der Fall. Auch die Vorschriften sind definitiv unüberschaubar.

**Vorsitzender Sebastian Körber (FDP):** Sie haben mich angesprochen, Herr Henke; ich teile Ihre Einschätzung nicht. Ich kenne auch ganz andere Zahlen. Nach den Erhebungen des BFW, die Sie den Unterlagen entnehmen können, haben wir in den letzten zehn, fünfzehn Jahren Kostensteigerungen von 70 bis 100 %. Die Zahlen kann ich auch aus unserem eigenen Unternehmen bestätigen. Bei öffentlichen Bauvorhaben wollen wir gar nicht über Mehrkosten sprechen. Der Brandschutz im Wohnungsbau mag vielleicht nicht ganz so ausschlaggebend sein, aber die Anforderungen sind umso mehr in speziellen Sonderbauten wie Pflegeheimen deutlich gestiegen. Aber das soll nicht das Thema sein; wir fokussieren hier stark den Wohnungsbau. – Ihre Äußerung kann ich so nicht unterstreichen; ich bleibe dabei: Mehrkosten beobachte ich in den letzten zehn bis fünfzehn Jahren bei eher zwischen 50 und 100 %, je nachdem, welche Zahlen man anschaut, und zwar in allen Bereichen: Bei Anforderungen durch die Energie-Einsparverordnung, Brandschutz, Lärmschutz, anderes, Schallschutz – das vielleicht weniger – gibt es auch deutlich andere Studien und Zahlen. Dazu können vielleicht die Verbandsvertreter etwas sagen.

**Abg. Jürgen Mistol (GRÜNE):** Herr Vorsitzender, sehr geehrte Damen und Herren! Ich möchte zu drei Aspekten noch etwas sagen und mit der Stellplatzpflicht anfangen. Was der Herr Simon gesagt hat, hat mich deutlich herausgefordert. Ich denke, wir würden uns heute nicht mit der Stellplatzpflicht beschäftigen, wenn die Kommunen die Stellplatzsatzungen tatsächlich in der Vergangenheit und in der Gegenwart so angepasst hätten, dass es nicht dazu gekommen wäre, dass wir einfach zu viele Stellplätze bauen, die gar nicht benötigt werden. Gerade im öffentlich geförderten Bauen werden in vielen Kommunen Aspekte wie beispielsweise eine Bushaltestelle in 300 Metern Entfernung oder andere Kriterien, die man akzeptieren könnte, nicht anerkannt. Ich bin selber Kommunalpolitiker und habe bei uns zuhause bei einem Wohnungsbauunternehmen nachgefragt, wie viele Stellplätze vorhanden sind, die wegen der Stellplatzverordnung errichtet werden mussten, aber dauerhaft leer stehen. Von diesem Unternehmen habe ich gehört, dass Stellplätze im Investitionswert von 1 Million Euro noch nie genutzt worden sind. Da muss ich sagen: Da läuft einfach etwas falsch. Da müssen wir etwas tun, und insofern ist es durchaus notwendig, dass wir uns heute gerade mit Stellplatzfragen beschäftigen. Stellplätze sind tatsächlich einer der Kostentreiber beim Bauen.

Zweitens möchte ich zu den Genehmigungsverfahren etwas sagen. Eine Frist von drei Monaten ist in der Tat, das sehe ich auch so, eine Personalfrage. Der Arbeitsmarkt ist leergefegt, muss man ehrlich sagen. In den Kommunen sind in diesem Bereich viele Stellen unbesetzt, weil es schlicht an Bewerberinnen und Bewerbern fehlt. Ich denke, dass wir mit der Frist allein nicht sehr viel weiterkommen. Sie ist zwar momentan sehr plakativ, wird uns aber nicht viel weiterbringen. Ich würde mir aber wünschen, dass ich, wenn ich als Bauherr zur Gemeinde komme, einen Ansprechpartner mit Lotsenfunktion habe – Herr Eisele, Sie haben es gesagt –, damit ich nicht noch zu allen möglichen Ämtern laufen muss, sondern nur einen einzigen Ansprechpartner habe. Wenn ich also mit meinem Bauantrag komme, sollte mir innerhalb einer bestimmten Frist gesagt werden, was fehlt und was noch beizubringen ist. Und das gilt dann auch. Denn ich erlebe bzw. Bauherren sagen mir, dass ihnen gesagt worden sei, das und das und das fehle. Dann wird das beigebracht – und dann stellt sich heraus, es fehlt aber noch das und das und das. Das verärgert Bauherren oft, aus meiner Sicht zu Recht; auch da könnte man, denke ich, etwas machen.

Der Brandschutz ist das dritte Thema, das ich ansprechen möchte. In den Stellungnahmen von VdW und BFW haben wir Vorschläge bekommen. Der BFW schlägt beispielsweise einen vereinfachten Sicherheitstrepfenraum als zweiten Rettungsweg vor; da würde mich interessieren, was vonseiten der Feuerwehr dazu zu sagen ist. Aus meiner Sicht ist das ein durchaus diskussionswürdiger Vor-

schlag. Oder der VdW schreibt zum Beispiel, dass man die Aufstellflächen auch auf öffentlichem Grund platzieren kann; mittlerweile ist der Brandschutz ja der größte Freiflächenplaner. Er nimmt von den Flächen, die man zur Verfügung hat und die man vielleicht ökologisch und für den Aufenthalt schön gestalten will, so einiges weg. Bisher hat mir noch keiner so richtig erklären können, warum öffentliche Flächen nicht auch Aufstellflächen sein dürfen. Vielleicht können Sie dazu etwas sagen.

**Vorsitzender Sebastian Körber (FDP):** Vielen Dank. Kollege Mistol hat die Verfügbarkeit von Fachkräften angesprochen, sprich von Architekten und Ingenieuren. Es sagt sich natürlich leicht, man brauche so und so viele Tausende oder Hunderte von Stellen. Zur Fairness der Debatte gehört, dass wir die Lage so sehen, wie sie ist: Solche Leute sind überall Mangelware.

Kollege Eibl hat mich auf den Unterschied zwischen einer Gemeinde, die gemeinhin ihr Einvernehmen erteilt – sie ist ja nicht die Bauordnungsbehörde –, und der Genehmigungsbehörde aufmerksam gemacht; die Genehmigung dauert dann ohnehin länger. Das macht dann das Landratsamt; das muss man natürlich wissen. – Vielen Dank für die Anmerkungen. Zum Thema Stellplätze haben sich die Herren Simon und Maier gemeldet.

**SV Matthias Simon (Bayerischer Gemeindegewerkschaft):** Ich möchte Ihnen gar nicht widersprechen, Herr Mistol und Herr Eibl, mit Ihrer Einwendung; das ist richtig. Mein Punkt war, dass es mehr um die grundsätzliche staatliche Stellplatzanordnung geht. Sie haben völlig recht, wenn Sie sagen, dass da Spielraum besteht, unseren 2.000 Städten und Gemeinden zu erklären, welche Möglichkeiten wir auf der Ebene der Stellplatzsatzung haben. Dazu bekomme ich in der Tat häufig Anfragen: "Herr Simon, was dürfen wir denn da alles?" Hier besteht für die Gemeinden Rechtsunsicherheit, aus Sicht der Bayerischen Bauordnung vielleicht weniger. Ich könnte mir aber durchaus vorstellen – Vorschlag zur Güte –, dass man Tatbestände in dieser Stellplatzvorschrift schärft und zum Ausdruck bringt, dass man den Stellplatzbedarf mit Mobilitätskonzepten vor Ort durchaus massivst bis auf Null reduzieren kann. Ich hatte Herrn Kraus bei unserer Bauamtsleitertagung bei mir, dessen Anliegen war, dass mal in den Gemeinden gehört wird, welche Spielräume auf der Ebene der Stellplatzsatzungen bestehen. Man könnte mit Bauministerium und den kommunalen Spitzenverbänden eine Broschüre herausbringen, vielleicht mit Mustersatzungen für unterschiedlichste Gemeindetypen, in der erklärt wird, wie man eine solche Stellplatzsatzung begründet, wenn man reduziert oder nach oben geht.

Ich höre auch, dass es für manche Gemeinden ein Problem ist, wenn die Zahl der Autos in den Familien wächst: Die beiden Kinder haben je ein Auto, und die Freunde und Freundinnen haben auch zwei Autos, sodass dann sechs Autos vor einem Einfamilienhaus stehen. Das ist die andere Seite. – Ich höre aber auch, dass es im Bestand bei der Transformation im Dorf oder in der Altstadt Probleme gibt, etwas nachzuliefern. Auch da könnte man erklären, dass man bei Fußwegkonzepten, bei ÖPNV-Anbindung im Dorf beim Stellplatzbedarf reduzieren kann. Man könnte sich überlegen, was man in der Vorschrift in der Bayerischen Bauordnung zum Ausdruck bringen könnte, was Aufbauten und Ausbauten, ein Plus an Baurecht mit Blick auf die Stellplatzsatzung und den Stellplatzbedarf angeht. Das ist kompliziert; diese Frage habe ich auch hin und wieder. Mir wäre da ein Erläutern, ein Erklären, ein Nachschärfen der Tatbestände und eine Broschüre für 2.000 Städte und Gemeinde wesentlich lieber, als an die staatliche grundsätzliche Anordnung einer Stellplatzpflicht die Axt anzulegen. Nur darum geht es mir. Ich kann jeden Punkt

von Ihnen nachvollziehen, aber ich halte die Grundsatzfrage eben auch nicht für sozial gerecht. Gelöst werden muss das Problem trotzdem.

**SV Dipl.-Kfm. Hans Maier (VdW Bayern):** Nur eine kurze Ergänzung. Wir stehen für den Geförderten, den preisgünstigen Wohnungsbau und mussten in den letzten zwanzig Jahren immer wieder erleben – das hat sich jetzt ein Stück geändert –, dass wir viel zu viele Überkapazitäten bauen mussten. Wir haben bei hundert Wohnungen so viele Stellplätze gebaut, dass die Hälfte dieser Stellplätze leergestanden ist, weil diese Möglichkeit nicht ausgenutzt worden ist. Der Bauherr muss auch die Möglichkeit haben, da einzuwirken oder etwas vorzulegen. Daran müssen wir einfach arbeiten. Uns wäre es einfach wichtig, dass man diese Möglichkeit hat. Wenn man das nicht in der Bauordnung regelt, dann vielleicht in den Förderbescheiden. Irgendwo muss es geregelt sein; sonst ist man im Zweifel ausgeliefert.

**Vorsitzender Sebastian Körber (FDP):** Das ist ein guter Punkt. Vielen Dank für die Hinweise zum Thema Stellplätze. – Zum Thema Frist hat sich Frau Leitz gemeldet.

**Sve Dipl.-Ing. Reinlinde Leitz (LBDin a. D.):** Mir geht es um die Feststellung der Vollständigkeit der Bauunterlagen. Das ist ein Dilemma: Die Vorlagen, die der Bauherr, der Entwurfsverfasser vorlegt, sind das eine. Deren Vollständigkeit kann man schon in einem gewissen Zeitrahmen prüfen; zwei Wochen ist ein bisschen knapp, aber man kann sich überlegen, ob man hier eine Frist setzt, innerhalb deren entsprechende Nachforderungen gebracht werden müssen.

Aber dann muss ich als Bauherr akzeptieren, dass im Rahmen des Verfahrens Träger öffentlicher Belange beteiligt werden, die nicht innerhalb dieser zwei Wochen beteiligt werden können und die dann zu ihrer Prüfung womöglich weitere Unterlagen benötigen. Das ist immer das Problem, dass dann nämlich die Nachforderungen einsetzen. Genau die gleichen Beschwerden hat es bei uns über den Landrat auch immer gegeben. Die Bauherren haben sich letzten Endes darüber beschwert, dass ständig irgendwelche Nachforderungen gekommen sind, weil die Naturschutzbehörde noch etwas gebraucht hat oder die Immissionsschutzbehörde ein Gutachten wollte. So hat sich das summiert. Wir haben diese Frist wieder abgeschafft, weil wir gesagt haben: Der Bauantrag ist damit eigentlich nicht vollständig, wenn ich nicht auch die ganzen Unterlagen, die die Träger öffentlicher Belange haben wollen, berücksichtigt habe. Aber da kann ich dann keine Frist mehr setzen. Insofern ist das ein bisschen schwierig. Wir müssen uns da einigen: Wenn wir eine Benachrichtigung über die Vollständigkeit der Unterlagen geben wollen, muss der Bauherr akzeptieren, dass möglicherweise weitere Nachforderungen von anderen Behörden kommen.

**SV Dipl.-Ing. Klaus Bauer (APA):** Ich kann unterschreiben, was eben gesagt worden ist. Ich würde das aber nicht als Grund nehmen, um die Frist von drei Monaten zu überschreiten. Wieso geht es nicht, dass man, wenn der Bauantrag reinkommt, den erst mal im Bauamt formal und inhaltlich prüft und gleichzeitig – da wird die Digitalisierung sicher helfen – an die Träger öffentlicher Belange oder an alle, die hier Einfluss nehmen, verteilt und nach 14 Tagen sagt, was inhaltlich, nicht nur formal noch fehlt? – Ich kenne das Problem genau; und Sie kennen es besser als ich. Aber das ist das Entscheidende: Die Nachforderungen verzögern dergestalt, dass man am Ende des Verfahrens nach den drei Monaten wieder nachfüttern muss. Deswegen bitte die Frist! Wenn der Bauantrag eingereicht wurde, sollte innerhalb von 14 auch auf Vollständigkeit geprüft sein – nicht auf formale Vollständigkeit, sondern auf inhaltliche.

**Vorsitzender Sebastian Körber (FDP):** Das kann ich inhaltlich aus der Praxis unterstreichen.



**SVe Dipl.-Ing. Reinlinde Leitz (LBDin a. D.):** Das ist eben nicht möglich. Ich kann die formale Vollständigkeit nach zwei Wochen feststellen. Wir beteiligen natürlich sofort innerhalb dieser zwei Wochen die Träger öffentlicher Belange. Aber die haben dann mindestens vier Wochen Zeit, ihre Stellungnahme abzugeben. Im Rahmen dieser Prüfung kommen weitere Anforderungen für Unterlagen. Dann bleibt uns nichts Anderes übrig: Wenn wir nach zwei Wochen die formelle Vollständigkeit festgestellt haben, müssen wir die weiteren Anforderungen der Träger öffentlicher Belange weitergeben. Je nachdem, wie schnell das ist; wenn es sich um ein Gutachten handelt, dauert die Erstellung auch wieder eine gewisse Zeit. Die Bauaufsichtsbehörde kann letzten Endes nicht innerhalb dieser zwei Wochen feststellen, ob ein Lärmschutzgutachten oder irgendwas auf Anforderung der Naturschutzbehörde zusätzlich notwendig ist. Das kann die Bauaufsichtsbehörde nicht machen.

**SV Dipl.-Ing. Klaus Bauer (APA):** Das meinte ich auch nicht.

**Vorsitzender Sebastian Körber (FDP):** Jetzt kommen wir zum nächsten Punkt; sonst reden wir uns da fest. Das Problem können wir hier nicht lösen. Ich glaube, wir haben verschiedene Vorschläge gehört – zwei Wochen, vier Wochen bis zur Vollständigkeitsprüfung – Ja/Nein; neue Anforderungen können dazu kommen, Drei-Monats-Frist. Das haben wir so bisher im Konsens gehört, auch wenn die Details auseinander gehen. – Wir kommen jetzt zu den Aufstellflächen der Feuerwehr. Frage ans Ministerium: Kann jemand dazu etwas sagen? Das ist ja sehr fachspezifisch. Vielleicht mögen die Herren vom Werksfeuerwehrverband etwas dazu sagen.

**MR Martin van Hazebrouck (Wohnen, Bau und Verkehr):** Ob Aufstellflächen für die Feuerwehr im öffentlichen Straßenraum möglich sind, wurde in letzter Zeit von etlichen Kommunen gefragt. Unter anderem hat die Stadt Regensburg so gehandelt. Wir haben eine vollkommen andere Rechtsauffassung als die Stadt Regensburg gehabt und uns zu einem Rundschreiben an die unteren Bauaufsichtsbehörden veranlasst gesehen. Das ist erst vor wenigen Monaten passiert. In diesem Rundschreiben steht klar, dass der öffentliche Straßenraum als Aufstellfläche für die Feuerwehr und andere Rettungsfahrzeuge zur Verfügung steht – Punkt.

**SV Martin Wilske (Werkfeuerwehrverband Bayern):** Zu den Aufstellflächen brauche ich nichts mehr zu sagen. – Ich würde aber gern noch auf die Frage nach dem vereinfachten Sicherheitstreppenraum eingehen. Diese Diskussion ist sehr sicherheitskritisch. Die ursprüngliche Idee dazu kommt aus Berlin. Dort wurde dieser vereinfachte Sicherheitstreppenraum im Rahmen des Dachgeschossausbaus für Gebäude eingeführt, an denen die Feuerwehr im Brandfall keine Möglichkeit hat, anzuleitern. Eigentlich gibt es für diesen Fall, dass kein zweiter Rettungsweg zur Verfügung steht, den sogenannten Sicherheitstreppenraum mit entsprechend hohen Anforderungen. Dort wurde, um den Dachgeschossausbau zu ermöglichen, von diesen hohen Anforderungen abgewichen. Wir haben dort jetzt Gebäude, die einen Rettungsweg haben, der ein bisschen besser ist als der ursprüngliche erste Rettungsweg, aber es gibt dort keine Chance für die Feuerwehr, eine Rettung über den zweiten Rettungsweg durchzuführen. Deswegen ist diese Vereinfachung beim Sicherheitstreppenraum aus unserer Sicht und aus Sicht der Brandschutzwelt in Deutschland und auch aus Sicht der Berliner Kollegen – ich weiß das – extrem kritisch. Dort muss die Rettung von Personen im Ereignisfall sehr infrage gestellt werden.

Ich würde vielleicht noch kurz zu den Brandschutzkosten etwas bemerken, wenn ich darf. – Ich glaube, man muss hier sehr genau differenzieren. Die Brandschutzkosten, die von der Bauordnung und den Sonderbauvorschriften generiert werden, sind unserer Meinung nach in einem sehr überschaubaren Bereich. Schwierig wird

es, wenn die ganzen Normen zur Anwendung kommen, wie es Herr Dr. Henke erwähnt hat. Dann wird das Ganze unkontrollierbar, und je weniger die am Bau Beteiligten mit Brandschutzwissen ausgestattet sind, desto größer werden die Auswüchse, die da entstehen. Ich denke nicht, dass die Bauordnung oder die bayerischen Sonderbauvorschriften hier für Kostensteigerungen verantwortlich zu machen sind, sondern die Normen. Hier wäre es notwendig, zu überlegen, wie man den Wildwuchs in diesem Normensystem eventuell einschränkt, um so die Kosten zu reduzieren.

**Abg. Inge Aures (SPD):** Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren Experten! Ich freue mich auch, dass wir diese Runde zusammengekriegt haben und heute beieinander sind. Ich bin von Beruf Architektin und möchte auf verschiedene Punkte eingehen.

Herr Maier und Frau Schmid-Balzert geht es um den Mietwohnungsbau. Ich möchte da noch einmal auf die Stellplatzverordnung zu sprechen kommen. Ich bin auch dafür, dass sich da etwas ändert. Wir haben gerade in Kulmbach – ich bin ehrenamtliche Aufsichtsratsvorsitzende einer Baugenossenschaft – ein Gebäude mit 14 Wohnungen übergeben; dort gibt es nur drei Autos. Wir haben aber den ganzen Hof versiegelt. Das hat uns einen Haufen Geld gekostet, jetzt stehen die Flächen leer und müssen noch gepflegt werden. Ich glaube, dass man da schon ran muss; denn auf der einen Seite fordern wir ständig mehr öffentlichen Personennahverkehr. Selbst bei uns auf dem Land fährt alle heilige Zeiten mal ein Bus, sodass man auch mit dem Bus in die Stadt fahren kann. Aber ich denke, das ist wichtig: Flächenfraß soll vermieden werden, die Kosten können reduziert werden, und das ist vor allem für den sozialen Mietwohnungsbau von eminenter Bedeutung.

Zur Digitalisierung und dem, was die Kollegin Scharf gesagt hat, möchte ich ausdrücklich sagen, dass das sicher notwendig und richtig ist. Die Architekturbüros sind da schon viel weiter: Da zeichnet keiner mehr mit dem normalen Stift, sondern alles ist schon digital. Die Probleme stellen sich beim Einreichen bei der Stadt: Die Stadt hat die Software gar nicht, um eine Prüfung vornehmen zu können. Frau Leitz hat in ihrer Stellungnahme ja auch geschrieben, dass rechtlich immer noch die Papierform vorgeschrieben ist. Das müssten wir dann auf den Prüfstand stellen. Aber die Architektenbüros sind schon längst in der Lage, Digitales einzureichen. Warum sind die Ämter nicht ausgestattet? – Ganz einfach: Weil sie das selbst finanzieren müssen. Hier greift die Subsidiarität. Wenn der Staat das anschafft, muss er es auch bezahlen. Infolgedessen schafft er es nicht an – und die Kommunen müssen das aus eigener Kraft schaffen. Das können manche letzten Endes nicht.

Beim Brandschutz bin ich bei der Feuerwehr. Ich bin ein "alter Feuerwehrhaken"; in den zwölf Jahren, während derer ich Oberbürgermeisterin war, habe ich immer die Feuerwehren unterstützt. Natürlich hat der Brandschutz in vielen Punkten die Kosten nur in zweiter Linie verursacht, aber wenn die Energieeinsparverordnung vorschreibt, dass wir solche Pakete zur Wärmedämmung außen auf die Gebäude drauf pappen, die man letzten Endes über die Mieten und so weiter sowieso nicht umlegen kann, geht es hier auch um die Qualität des Materials. Schauen wir doch, wie viele Fassaden mit Styropor versehen sind, und schauen Sie sich auf Youtube mal die Filme von diesen brennenden Fassaden an! – Da möchte ich kein Feuerwehrmann sein, das muss ich ganz deutlich sagen. Da werden wir rangehen müssen.

Hier geht es auch um die Grenzbebauungen. Erst kürzlich gab es ein Urteil; da hat jemand eine Wärmedämmung ans Haus gepappt und ist um acht Zentimeter über die Grenze gekommen. Das ist rechtlich nicht zulässig. Solche Punkte muss man auch berücksichtigen, wenn man eine Wärmedämmung aufbringen will, wenn man

Brandschutz machen will. Letzten Endes muss man das Vorhaben an die Grenzen anpassen. Mehr kann man nicht verlangen; sonst stehen die Leute hinterher im Regen.

Eine Festlegung von Fristen befürworte ich; denn Baugenehmigungsbehörden sind Baugenehmigungsbehörden, keine Bauverhinderungsbehörden. Innerhalb einer gewissen Frist muss man schon in der Lage sein, zunächst einmal die Vollständigkeit der Unterlagen zu prüfen. Vor Kurzem hatten wir ein Gespräch mit dem Bund Deutscher Architekten; da ging es auch um die Bauvorlageberechtigung, um die Qualität der Unterlagen, die eingereicht werden. Ich habe mich über die Äußerung von Herrn Bauer gefreut: Die Architekten, unser Stand, müssen natürlich auch in der Lage sein, die Anträge einzureichen. Die Unterlagen müssen dem entsprechen, was gewollt ist; denn viele Verzögerungen sind tatsächlich der Unvollständigkeit der Unterlagen geschuldet. Man schickt erst mal was rein und wartet ab. Ich glaube, das lässt sich regeln, indem man sagt: Innerhalb von wenigen Tagen ist das Amt in der Lage, zu prüfen, was fehlt; dann sind auch die nachgeordneten Behörden in der Lage, zu prüfen. – Im Übrigen geht man als Architekt in der Regel vorab hin und spricht die Dinge ab. Man haut ja nicht irgendeinen Bauantrag rein, und hinterher kommt dann ein Schreiben vom Wasserwirtschaftsamt: Sie müssen jetzt einen Pegel bohren. – Ich denke, da muss man die Realitäten schon sehen.

Das Personal in den Gemeinden draußen ist fachlich natürlich nicht in der Lage, das zu prüfen. Die nehmen die Unterlagen entgegen, geben sie dann ans Landratsamt oder in den kreisfreien Städten an die untere Baugenehmigungsbehörde; das ist klar. Architekten fallen nicht vom Himmel; im Moment finden Sie keine auf dem Markt – egal, ob Sie für die freien Berufe oder für eine Behörde suchen.

Das vereinfachte Verfahren gibt es ja jetzt schon. Mit den Wintergärten hatte ich immer die meisten Nachbarstreitigkeiten; in einen Nachbarschaftsstreit möchte ich mich nicht einmischen. Man sagt immer, sie sollen sich im zivilen Klageverfahren auseinandersetzen. Aber darüber, dass sich da was tun muss, sind wir uns doch alle einig.

**Vorsitzender Sebastian Körber (FDP):** Die Architekten fallen natürlich nicht vom Himmel – drei sitzen schon hier im Raum. Ab und zu sollten wir wieder den Bleistift in die Hand nehmen, den ich immer noch bevorzuge. Aber da war noch eine Frage zum Thema Stellplätze offen.

**Sve Monika Schmid-Balzert (DMB):** Unstreitig ist, dass Stellplätze einfach teuer sind. Aus unserer Sicht stellt sich die Frage, ob diese Kosten wirklich in dem Ausmaß aufgewendet werden müssen. Wir gehen davon aus, dass nicht jeder Bewohner ein Auto hat. Das ist natürlich eine Münchener Sicht; aber auf dem Land hat man auch die Möglichkeit, ein Auto auf der Straße abzustellen. Ich bin natürlich auch bei Herrn Simon, der sagt: Es kann nicht zulasten der Allgemeinheit gehen, wenn jemand ein Auto hat und es irgendwo abstellen möchte. Diesen Spagat muss man irgendwie bewältigen.

Wenn man von den Ballungsräumen spricht, möchte ich auf die Münchener Modellprojekte hinweisen, wo gar keine Auto-Stellplätze mehr vorgesehen sind, beispielsweise am Ackermannbogen. Das funktioniert hervorragend, weil es da eine ordentliche ÖPNV-Anbindung gibt. Wenn es eine gute Anbindung gibt, dann müssen die Kommunen den Spielraum haben, von der Stellplatzpflicht abzuweichen. Die Stellplatzablässe senkt die Baukosten ja auch nicht und führt zum Teil, etwa bei einer Sanierung im Altbestand, zu absurden Situationen: Man sagt "ich hab zwar keinen Stellplatz, kann auch keinen bauen und zahle meine Ablöse" – und dann



bekommt man in München nicht mal eine Parklizenz in dem Bereich. – Also, man bekommt hier manchmal so nette Nebeneffekte mit.

Im Hinblick auf E-Bikes, Lastenfahrräder und so weiter sollte man sich auch überlegen, ob man nicht die Möglichkeit schaffen könnte, einen Stellplatz für andere Mobilität zur Verfügung stellen und an einen Mobilitätsmix zu denken. Nur Kfz-Stellplätze sind aus meiner Sicht nicht die Lösung, und nicht jeder Mieter, der in einem Gebäude wohnt, hat ein Auto.

**SV Reinhard Zingler (VdW Bayern):** Vielen Dank für das, was Sie vorher gesagt haben: Kommunen, die in diesem Bereich etwas engagierter unterwegs sind, suchen sich natürlich die Beispiele für erfolgreiche Mobilitätskonzepte zum Beispiel auch in der Schweiz.

Ich möchte auf den Beitrag von Herrn Simon eingehen. Er hat gesagt, es wäre wichtig, dass sein Verband eine umfassende Information an die kleineren Kommunen herausgibt, wie man mit dem Thema umgeht. Wir erleben, dass in Großstädten wie Nürnberg sehr wohl das Verständnis dafür vorhanden ist, dass man bei der Stellplatzfrage reduzieren muss. Ich vertrete hier ja auch den Bereich des geförderten Bauens. Wir haben ganz klar die Forderung, die Zahl der Stellplätze auf 0,5 zu setzen. Das entspricht unseren Erfahrungen mit den leeren Stellplätzen in unseren Parkhäusern und Tiefgaragen. Ich glaube aber auch, dass ein Bewusstseinswandel durch Information herbeigeführt werden muss. Viele kleinere Kommunen haben viele Einfamilienhäuser und die dort stehenden vielen Autos vor Augen und nicht den geförderten Wohnungsbau, wo wir über die Kosten reden. Jeder Tiefgaragenstellplatz kostet mindestens 25.000 Euro. Für zehn nicht gebaute Stellplätze können Sie eine schöne, große Wohnung bauen. Wir reden hier über den Wohnungsbau, primär über die Frage, wie wir mehr Wohnungen bauen können, wie wir auch kostengünstiger bauen können. Wir müssen also an das Thema heran. Es ist ein originäres Thema auch für die Bauordnung, dort Vorgaben zu machen.

**SV Matthias Simon (Bayerischer Gemeindetag):** Ich kann das unterstreichen. Ich glaube, da steckt ganz viel Potenzial im ländlichen Raum, und möchte wiederholen: Mir geht es um die staatliche Anordnung. Auf der Ebene der Tatbestände, der Information, der Mustersatzungen haben wir im Moment wirklich ganz viel Spielraum nach oben. Wir haben auch eine ganz große Diskussion zum Thema bedarfsgerechter, flächennachhaltiger Geschosswohnungsbau um ländlichen Raum. Der ländliche Raum muss auch beim bedarfsgerechten und flächennachhaltigen Angebot progressiver werden; er muss auch kostensensibel vorgehen. Deswegen schicke ich immer die Nürnberger Stellplatzsatzung und die Münchener Stellplatzsatzung an kleine Gemeinden, die mich fragen, was man alles machen kann. Ich tue das mit der Bemerkung, dass diese Satzungen zwar nicht genau auf diese Gemeinde zutreffen, das ist völlig klar, aber ich möchte damit erklären, dass die kommunale Selbstverwaltung und die Satzungsbefugnis, die die Bayerische Bauordnung einräumt, auch der kleineren Gemeinde Spielräume gibt. Da steckt schon viel Potenzial drin. Ich möchte nur nicht auf die grundsätzliche Idee der staatlichen Anordnung verzichten, dass das Vorhaben den Stellplatz beizubringen hat.

**Vorsitzender Sebastian Körber (FDP):** Das Thema Digitalisierung, das die Kolleginnen Scharf und Aures angesprochen haben, nehmen wir nach der Pause gleich unter den Genehmigungsverfahren mit auf.

**Abg. Ursula Sowa (GRÜNE):** Vor der Pause möchte ich noch einen Ball aufnehmen; nach der Pause würde ich gerne auf die Digitalisierung eingehen. – Jetzt möchte ich zum Dachausbau sprechen. Schön, dass Frau Scharf jetzt wieder da ist. Es zeichnet sich ab, dass die Genehmigungsfreiheit von Dachausbauten nicht für gut geheißen wird. Allerdings will man den Dachausbau durchaus selber unter

die Lupe nehmen. Aus meiner Sicht wäre es eine Vereinfachung, wenn man hier zum Beispiel den Stellplatznachweis erlassen würde, je nachdem, ob es sich um eine oder zwei Wohneinheiten handelt. Wenn es natürlich ein Ensemble mit sehr vielen Wohneinheiten wäre, müsste man darüber noch einmal nachdenken. Aber unser Vorschlag ist, hier bei den Stellplätzen gegen Null runterzugehen, um den Dachausbau zu forcieren und ihn interessant zu machen.

Bei Frau Leitz – Sie sind ja in der Genehmigungsperspektive voll drin – zeichnet sich ab, dass wir in der Debatte vergessen haben, dass es verschiedene Gebäudeklassen 1 bis 5 gibt. Meine Frage an Sie: Können Sie sich vorstellen, dass man innerhalb dieser verschiedenen Aufgabenstellungen die Genehmigungsmöglichkeiten beschleunigt? Gebäudeklasse 1 würde dann schneller gehen; vielleicht gibt es dann doch einen Sachbearbeiter, der die Entscheidungsbefugnis hat, ähnlich wie Sie es jetzt darstellen. Man würde so das Kleine vom Großen trennen. Wie würden Sie diese Gebäudeklassen zusammenfassen? Könnten Sie den Kolleginnen und Kollegen noch einmal erklären, was an diesen verschiedenen Gebäudeklassen hängt? – Die Träger öffentlicher Belange gucken natürlich bei den komplizierten Bauvorhaben nochmal drüber. Und wenn hier von vornherein schon Kapazität bei den Trägern öffentlicher Belange ist, müsste jemand zusätzlich für die Bauprojekte abgestellt sein. Das Amt für Denkmalpflege stöhnt dann immer: O Gott, noch was Kompliziertes! Oder die Umweltämter auf unterer und oberer Behördenebene werden immer so überrumpelt. Dabei müssten die doch eigentlich Kapazität haben. Wie können Sie sich vorstellen, wenn man Sie da beauftragen würde, das neu zu konfigurieren? Wo würden Sie die Stellschrauben sehen?

**Vorsitzender Sebastian Körber (FDP):** Die Gebäudeklassen haben ja schon unterschiedliche Anforderungen. Ich habe jetzt nicht verstanden, wie der Denkmalschutz da mit hineinkommen soll.

**Abg. Ursula Sowa (GRÜNE):** Der Denkmalschutz war ein Beispiel für Träger öffentlicher Belange. Die verschiedenen Gebäudeklassen brauchen natürlich auch verschiedene Bearbeitungszeiten. Das meinte ich. Wir haben das jetzt alles unter der Drei-Monats-Perspektive behandelt; das finde ich eigentlich nicht praktikabel.

**SVe Dipl.-Ing. Reinlinde Leitz (LBDin a. D.):** So ganz klar ist es mir auch nicht. Aber wir haben das vereinfachte Verfahren, das in diesem Rahmen sowieso anzuwenden ist. Die verschiedenen Gebäudeklassen bedeuten, dass es bei irgendwelchen besonderen Anforderungen an den Brandschutz, die Statik oder sonst irgendwas Regelungen gibt. Eigentlich gibt es sowieso schon eine Vereinfachung. Letzten Endes kommt es immer darauf an. Wenn Sie natürlich mit einem Baudenkmal zu tun haben, wird das in den seltensten Fällen Sonderbau sein. Sie müssen natürlich immer das Landesamt für Denkmalpflege beteiligen, klar. Aber letzten Endes entscheidet immer die Baugenehmigungsbehörde darüber, ob das berücksichtigt wird oder nicht. – Die laufen so und so im vereinfachten Verfahren.

**Vorsitzender Sebastian Körber (FDP):** Ich habe die Anregung so verstanden, dass vielleicht Vereinfachungen möglich sein sollen, was aber wiederum normalerweise Prüfungingenieure bescheinigen müssen.

**Abg. Ursula Sowa (GRÜNE):** Ich habe einfach nur gemeint, dass Sie sagen: Bauklasse 1 kann man locker in vier Wochen erledigen, Bauklasse 5 braucht einfach sechs Monate. – In diese Richtung habe ich gedacht. Sie schütteln den Kopf?

**SVe Dipl.-Ing. Reinlinde Leitz (LBDin a. D.):** Ich glaube, Fristen so detailliert festzulegen ist unmöglich. Sie müssen sich vorstellen: Da ist eine Arbeitsgruppe – im Landkreis Fürstfeldbruck war es so – für einen bestimmten Bereich, für verschiedene Kommunen zuständig. Sie bearbeiten dann natürlich alle und schauen: Wenn

irgendwas schnell geht, dann wird es auch schneller fertig gemacht. Im Landkreis Fürstenfeldbruck wurden die Sonderbauten, die sehr schwierig und sehr aufwendig waren, aus diesen Arbeitsgruppen rausgehalten; nur eine bestimmte Gruppe von mehreren Leuten, Technikern und Verwaltungsleuten, haben die bearbeitet. Die anderen waren mit den normalen Bauten, den Wohnungsbauten, die vielleicht keine Sonderbauten waren, befasst und konnten das schneller bearbeiten. Da gibt es durchaus Regelungen, wenn man schaut, dass man die einfacher zu bearbeitenden Vorgänge auch schneller rausbringt.

**Abg. Ursula Sowa (GRÜNE):** Das hat Potenzial; da muss man nachlegen.

**Vorsitzender Sebastian Körber (FDP):** Gut. Das hat definitiv Potenzial.

**SV Reinhard Zingler (VdW Bayern):** Wir reden jetzt gerade nicht über die Bauordnung, sondern über Verfahrensschritte und darüber, wie man Wege verkürzen kann. Aus der Sicht eines Bauherrn, der immer wieder Bauanträge stellt – manchmal muss er auch etwas größere Bauvorhaben genehmigen lassen –, ist das größte Problem – ich glaube, da spreche ich für viele Bauherren –, dass wir einer Verwaltung gegenüber treten, die undurchsichtig ist und in der es schwierig ist, alle, die im Genehmigungsverfahren etwas zum Bauvorhaben zu sagen haben, an einen Tisch zu bringen. Es gibt sehr viele Wege, die man gehen muss, und sehr viele vergebliche Versuche, die man unternehmen muss, weil man diejenigen nicht erreicht, die man braucht, oder weil man nicht alle, die zusammenkommen müssen, unter einen Hut bringt. Es wäre ungemein hilfreich, wenn die Verwaltung so organisiert wäre, dass ein verantwortlicher Ansprechpartner da wäre, der sagen könnte: Lieber Herr Sowieso, Sie müssen das und das noch erledigen; denn es ist kompliziert und schwierig, alle geforderten Unterlagen beizubringen. – Da möchte ich jetzt mal eine Lanze für die Bauherren brechen. Es muss dafür gesorgt werden, dass Ansprechpartner da sind, die einen Weg aufzeigen und die helfen können, wenn es mal schwierig ist. Das ist in der Regel nicht der Fall.

**Sve Dipl.-Ing. Reinlinde Leitz (LBDin a. D.):** In der Regel haben Sie Ansprechpartner. Ich habe das vorher gerade geschildert: Jede Arbeitsgruppe, die mit einem Verwaltungsmenschen, mit Architekten und in der Regel mit einem Baukontrolleur und einer Vorzimmerkraft besetzt ist, hat einen bestimmten Bereich. Sie sind immer speziell Ansprechpartner. An die können Sie sich auch immer wenden, und die sagen Ihnen auch, wenn die Unterlagen nicht vollständig sind und wenn bestimmte Besprechungen mit anderen Behörden, zum Beispiel mit der Immissionsschutzbehörde oder der Naturschutzbehörde, notwendig sind. Diese Behörden sind ja nicht in die Baugenehmigungsbehörde integriert. Wenn da also Besprechungen notwendig sind, wird das vom Bauamt natürlich organisiert. Natürlich muss man schauen, alle unter einen Hut zu bringen, und dass das bei vielen Beteiligten manchmal zeitaufwendig und schwierig ist, ist klar. Aber das wird in der Regel von dieser Arbeitsgruppe organisiert.

Wenn es besonders schwierig ist und ein Abteilungsleiter oder die Referatsleitung dabei sein muss, das sind dann der Jurist und Kreisbaumeister, muss man eben schauen, einen Termin zu finden. Letztendlich werden da dann die Entscheidungen getroffen, wenn sie kompliziert sind. Einfachere Sachen erledigt sowieso dieser Ansprechpartner in der Arbeitsgruppe.

**Abg. Hans Friedl (FREIE WÄHLER):** Ich fasse mich kurz, weil alle schon auf die Pause warten, und möchte auf Frau Leitz antworten. Sehr viel ist schon in die Verantwortung der Bauvorlageberechtigten übertragen worden. Darum verstehe ich nicht, dass Sie, Frau Leitz, als ehemalige Kreisbaumeisterin von Fürstenfeldbruck, sich so gegen die Einsetzung von Fristen in die Bayerische Bauordnung wehren.

**Sve Dipl.-Ing. Reinlinde Leitz (LBDin a. D.):** Herr Friedl, ich habe mich nicht geweigert. Auch in meiner schriftlichen Stellungnahme steht ganz klar, dass man das machen kann, wenn die Bauunterlagen vollständig sind, wenn der Bauakt vollständig ist. Dann kann auch bereits jetzt innerhalb von drei Monaten die Genehmigung erteilt werden. Wir weigern uns nicht; wir können das durchaus gerne machen. Man muss sich nur darüber klar werden, was vollständige Bauvorlagen sind.

**Vorsitzender Sebastian Körber (FDP):** Das stimmt.

**SV Andreas Eisele (BFW):** Darf ich dazu auch noch etwas sagen? – Frau Leitz, Sie haben vollkommen richtig gesagt, dass man dann Termine mit allen Beteiligten bekommt. Diese Termine sind aber nicht verhandelbar, sondern ich kriege irgendeinen Termin, vollkommen unabhängig von allen anderen Themen, die ich habe. Das hat dann schon einen leicht absurden Zug, weil wir dann die Feudalität haben, die keinerlei Rücksicht auf meine Projekte und darauf nimmt, wo ich wann sein muss. Ich habe keine Wahl. Ich habe einen vorgegebenen Termin. Ich will damit sagen: Also, einfach ist das auch nicht, und teurer wird es am Ende auch, weil es natürlich komplizierter und aufwendiger wird. Wir auf der anderen Seite der Bank würden uns immer wünschen, dass die Verwaltung nicht sagt: Ich habe jetzt einen Termin für euch, der ist am Freitag um neun – vollkommen unabhängig von meiner bisherigen Planung. Das machen alle auf diese Art und Weise, und dass es am Ende dadurch teurer wird, ist klar. Das hat nichts mit einem Miteinander zu tun. – Allerdings – ich verstehe vollkommen – hat die Verwaltung ihre eigene Welt und ihre eigenen Regeln. Bloß, und das möchte ich anmerken: Das ist nicht einfach, und das heißt, dass man alle Pläne ändern muss, alle Planungen, und dass man morgens irgendwo rumstehen muss und nur diesen Termin wahrnehmen kann. Denn der nächste Termin ist viel später.

**Vorsitzender Sebastian Körber (FDP):** Ich erlaube mir die Feststellung: Es gibt Behörden, in denen das sehr gut funktioniert, und es gibt Verwaltungen, in denen das nicht so gut funktioniert. Manchmal fühle auch ich mich an den einen Asterix-Film erinnert, den Sie vielleicht kennen, wo man mit Formular 1 in den dritten Stock ins nächste Gebäude – Treppe rauf, Treppe runter – geschickt wird. Wenn man am Samstag vielleicht einen Termin bekommen könnte, wäre das nicht sehr hilfreich. Es gibt also die, bei denen es sehr gut funktioniert, und die anderen, bei denen es nicht so gut funktioniert.

Aber wir sollten den Gedanken von Herrn Zingler aufgreifen, dass zumindest ein zentraler Ansprechpartner da sein sollte, egal ob die Verwaltungsbehörde groß oder klein ist, der den Termin koordiniert. Für alle Beteiligten ist es aus meiner Sicht nur sinnvoll, wenn das Landesamt für Denkmalpflege mit am Tisch sitzt, die untere Denkmalschutzbehörde, das Stadtplanungsamt, das Bauordnungsamt, und wenn einer das Zepter in der Hand hat. – Dann würde ich vorschlagen, dass wir in die Pause übergehen. Wir haben keine Kosten und Mühen gescheut und Ihnen ein umfangreiches Buffet aufgebaut; bitte greifen Sie zu. Um 16:30 Uhr sehen wir uns zum zweiten Block.

(Unterbrechung von 16:15 bis 16:35 Uhr)

**Stv. Vorsitzender Manfred Eibl (FREIE WÄHLER):** Meine sehr verehrten Damen und Herren! Aufgrund der Nachnutzung unserer Räumlichkeit durch unsere Landtagspräsidentin sind wir gehalten, unseren zeitlichen Rahmen einzuhalten. Ich bitte hier um Ihr Verständnis. – Wir gehen in den zweiten Teil unserer heutigen Anhörung und fassen die Fragen 4 mit 7 zusammen: Genehmigungsverfahren, Harmonisierung der Landesbauordnungen, Verfahrensrecht und die bautechnischen Nachweise. Schon im ersten Teil haben wir umfänglich über die Genehmigungs-

verfahren diskutiert. Hier stehen aber noch einige Antworten zur Digitalisierung aus. Wie könnten wir die Digitalisierung in Bauämter, Ordnungsbehörden, Genehmigungsbehörden so vertieft hineinbringen? Was würden Sie sich vorstellen? Wie könnte man diese Wege nach und nach beschreiten?

**SV Dipl.-Ing. Wolfgang Schubert-Raab (LBB):** Die Frage, wie wir die Digitalisierung hineinbringen können, kann ich leider nicht beantworten, weil ich nicht in einem Bauamt sitze. Davon, dass wir die Digitalisierung brauchen, ist, glaube ich, jeder im Saal überzeugt; das ist unumgänglich. Ich kann mich noch an Zeiten erinnern, in denen es Städte oder Landratsämter gab, in denen ein großer Tisch zur Verfügung stand, an dem alle, die zu dem jeweiligen Genehmigungsverfahren etwas zu sagen hatten, saßen. Es gab einen, der eine Entscheidung gefällt hat. Derjenige hat auch moderiert. Alle konnten dort ihre Meinung kundtun, und wenn man aufgestanden ist, war der Fall zum überwiegenden Teil erledigt. Schneller geht's nicht. Dann bräuchten wir auch keine Digitalisierung.

Ich denke, diese Tische sind irgendwie unter die Räder gekommen. Die gibt's, glaube ich, nicht mehr. – Gibt's noch, ja? – Insofern können wir uns in Zukunft einfach nicht erlauben, die analogen Unterlagen von Beteiligten zu Beteiligten zu schicken, sodass die das im Endeffekt in die Hand nehmen müssen. Sie müssen sich nach dem Bearbeitungsstand erkundigen, danach, was der Kollege dazu gesagt hat und inwiefern das eine das andere beeinflusst. Wir können nur erwarten, dass wir, wenn wir hier etwas beschleunigen und von einer Drei-Monats-Frist wie auch immer ausgehen wollen, das nur schaffen, wenn der ganze Prozess digital und parallel läuft. Sonst haben wir überhaupt keine Chance. Wie das in den Ämtern zu realisieren ist, kann ich Ihnen leider nicht sagen. Das weiß ich nicht.

**Stv. Vorsitzender Manfred Eibl (FREIE WÄHLER):** Danke. – Diese sogenannten Runden Tische gibt es noch, und ländliche Räume haben nicht viele Vorteile gegenüber den urbanen Räumen, aber in dieser Hinsicht ist das in vielen ländlichen Regionen noch Stand der Dinge: Dort herrschen diese Runden Tische noch vor. Ich selber habe sie einberufen, weil dieses Verfahren wirklich zielführend ist. Insofern ist eine Vernetzung der einzelnen Fachstellen und Genehmigungsstellen von zentraler Wichtigkeit.

**Sve Dipl.-Ing. Reinlinde Leitz (LBDin a. D.):** Die Runden Tische gibt's natürlich noch, ganz klar. Bei schwierigen Bauvorhaben versucht man so zu verfahren, was aber oftmals – das wurde vorhin schon gesagt – zu Terminproblemen führt. Die Digitalisierung – da gebe ich Ihnen vollkommen recht – ist sicher die Zukunft und muss eingeführt werden. Das Problem ist nur, dass man dazu entsprechende Bildschirme, entsprechende Ausstattung braucht, die Software muss angeschafft werden. Man hat da auch wenig Hilfestellung von höheren Behörden, egal, ob das die Regierung oder das Bauministerium ist, die irgendwas einheitlich für alle Landratsämter oder Genehmigungsbehörden vorsehen würden oder entsprechende Informationen gäben. Das ist äußerst schwierig. Jede Baugenehmigungsbehörde muss sich selber darum kümmern, muss schauen, wie sie da weiterkommt. Beispielsweise hat das Landratsamt Traunstein Anfang des Jahres damit begonnen; man schaut, wie man die Verfahren innerhalb des Bauamts digitalisieren kann. Man braucht dazu extra Leute, die jeden Bauantrag, der schriftlich eingereicht wird, Pläne und Schriftstücke digitalisieren. Natürlich kann man das dann an die Träger öffentlicher Belange gleichzeitig weiterleiten. Das alles ist machbar; wahrscheinlich braucht man dafür zusätzliches Personal und vor allen Dingen braucht man die IT-Ausstattung.

Das Problem ist aber: Die Architekten arbeiten alle am PC und haben digitale Unterlagen, aber einreichen kann man sie in dieser Form nach wie vor nicht. In der Bayerischen Bauordnung steht, dass ein Bauantrag schriftlich einzureichen ist.



Eine Baugenehmigung muss schriftlich erteilt und zugestellt werden. Da gibt es so und so keine Möglichkeit. Um das zu lösen, ist dann das Digitalisierungsministerium zuständig. Aber innerhalb der Landratsämter wäre es schön, wenn ein Anstoß von einer höheren Behörde käme, die hier eine Hilfestellung gibt und darstellt, welche Systeme und Möglichkeiten es gibt, und darauf hinweist, wer so was schon macht oder welche Landratsämter oder Baugenehmigungsbehörden zusammenarbeiten könnten, um sich gegenseitig Hilfestellung zu leisten.

**SV Matthias Simon (Bayerischer Gemeindetag):** Die Komplexität wurde schon ganz schön herausgestellt. In einem föderalen Staat mit starker kommunaler Selbstverwaltung kommt hinzu, dass wir das Thema Baugenehmigung von unterschiedlichen Seiten aus beleuchten. Wir haben ein Einvernehmensverfahren, die Frage, wo die Baugenehmigung eingereicht wird, das Thema der Planvorlageberechtigung. Da greift viel ineinander. Das ist ein Grundthema in ganz Deutschland beim Thema Digitalisierung: Sie müssen erst die dahinter liegenden Verfahrensvorschriften anpassen. Dann müssen Sie schauen, dass alle, was die EDV angeht, auf gleiche Flughöhe gebracht werden.

Dann würde ich für den Bayerischen Gemeindetag auch darauf hinweisen: Wenn sich ein Gesetz ändert, das bei uns Kosten auslöst, hat die Realisierung kostenneutral stattzufinden. Aber ich würde vorschlagen, dass Herr Kraus vielleicht zwei, drei Sätze dazu sagt. Wir sind nämlich vom Bauministerium an einem Digitalisierungsprojekt beteiligt worden, von dem ich das Gefühl habe, dass es diese komplexen Fragen einzufangen versucht. Man geht mit den Gemeinden bezüglich des Einvernehmens und den unteren Bauaufsichtsbehörden bezüglich der unterschiedlichsten EDV-Systeme in die Diskussion, und man stellt sich die Frage, in welchem technischen Format bei wem die Bauunterlagen einzureichen sind und wie die Rückkopplung in dieser EDV-gestützten Genehmigungspraxis gewährleistet ist.

**Stv. Vorsitzender Manfred Eibl (FREIE WÄHLER):** 16 Pilotlandkreise sollen in die Pflicht genommen werden, bei der Digitalisierung neue Wege zu gehen. Herr Kraus, vielleicht können Sie dazu etwas sagen, auch zur Harmonisierung. Wir benötigen natürlich einheitliche Standards.

**MR Stefan Kraus (Wohnen, Bau und Verkehr):** Das tue ich gerne, Herr Vorsitzender; vielen Dank. Ich werde versuchen, das so knapp wie möglich darzustellen. – Wir haben im Bauministerium kurz nach der Gründung des Ressorts ein Pilotprojekt aufs Gleis gesetzt, das sich der Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens widmen soll, genauer gesagt, eine digitale Antragstellung ermöglichen soll.

Tatsache ist – das muss man in unserem Verwaltungssystem zur Kenntnis nehmen –, dass die Landratsämter zwar als untere staatliche Verwaltungsbehörden tätig sind, dass aber die Sachaufwandträgerschaft, also die Kostentragung für den Sachaufwand bei den Landratsämtern, bei den Landkreisen liegt. Wir haben deshalb versucht, ein Pilotprojekt mit Landratsämtern aufs Gleis zu setzen, die freiwillig an diesem Projekt teilnehmen. Ziel ist es, möglichst zeitnah eine digitale Antragstellung zu ermöglichen. Wir haben uns beim Start dieses Projekts zunächst einmal darauf konzentriert, wie die EDV-Ausstattung in den einzelnen Landratsämtern, die am Pilotprojekt teilnehmen, ist. Man kann sagen: Die EDV-Ausstattung differiert stark. Wir sind in der glücklichen Situation, dass wir für die digitale Antragstellung ein Schnittstellensystem haben, das bundesweit gilt und das auch bundesweit einheitlich angewandt wird, nämlich den Standard X Bau. Der X-Standard ist aus vielen anderen EDV-Anwendungen bekannt.

Ziel ist es, die digitale Antragstellung in den ersten Pilot-Landratsämtern möglichst im Lauf der zweiten Hälfte des nächsten Jahres zu ermöglichen. Das bedeutet,

dass wir im Moment damit beschäftigt sind, das, was Sie als das altbekannte Bauantragsformular kennen, in eine digitale Fassung zu gießen, und zwar nicht in die digitale Fassung, die es bei einzelnen Bauaufsichtsbehörden auf Basis des geltenden Rechts – Frau Leitz hat es angesprochen – schon gibt. Beispielsweise hat die Landeshauptstadt München eine PDF-ausfüllbare Version dieses Bauantragsformulars, das ähnlich funktioniert wie die Steuererklärung, die Sie über Elster nach einem Mantelbogenverfahren abgeben. Dieses neue Formular soll tatsächlich einen neuen Weg gehen, weil es verschiedene Abhängigkeiten möglichst intelligent prüfen soll, damit wirklich sichergestellt wird, dass ein Antrag so vollständig wie möglich ist. Das Formular wird auch ganz anders aussehen. Die Idee ist zunächst einmal, die Bauantragstellung bei den Landratsämtern zu ermöglichen.

Herr Simon hat es schon angesprochen: Dahinter stecken natürlich viele Ideen und viele Probleme. Wir haben in Bayern 138 Bauaufsichtsbehörden und weit über 2.000 Gemeinden. Wenn man dem Gedanken näher tritt und möchte, dass die Bauanträge nach wie vor bei den Gemeinden gestellt werden, hat man – das kann ich für die EDV-Seite so berichten – das Problem, dass es über 2.000 Schnittstellen unterschiedlicher Art gibt. Mir haben verschiedene EDVler gesagt, schon die Einbindung der 138 sei ehrgeizig. Da gibt es also die Idee – im Moment sind wir damit in den Pilotlandkreisen in Gesprächen mit den Bürgermeistern auf Bürgermeisterdienstbesprechungen –, der Überlegung nahe zu treten, zunächst in den Pilotlandratsämtern die Antragstellung umzustellen, sodass die Anträge künftig tatsächlich nur noch bei den Landratsämtern gestellt werden.

Wir haben ein Drittel der Pilotlandratsämter mit dieser Frage auf Bürgermeisterdienstbesprechungen bereist. Bisher ist die Resonanz – ich würde sagen: – positiv. Wir haben uns beim bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren für die Digitalisierung eines Verfahrens entschlossen, das, wie wir heute schon aus der Diskussion verschiedener Verfahrensschritte gesehen haben, relativ komplex ist und das die Fachstellen und Nachbarbeteiligung relativ umfassend einbindet. Da gibt es ganz viele Fragen, die wir vernünftig lösen wollen. In einem Pilotverfahren wollen wir entsprechende Erfahrungen sammeln. – Das ist der Stand der Dinge.

Die Behörden sind unterschiedlich weit. Wir können berichten, dass es durchaus Landratsämter gibt, die in der Lage sind, zu sagen: Wenn ihr soweit seid, sind wir auch soweit. Die Frage ist, was die jeweilige Bauverwaltungssoftware kann. Auch das ist eine Schwierigkeit. Da sind wir mit den großen Herstellern in Gesprächen. Das erklärt auch in etwa unseren Zeithorizont: Wir wollen nämlich nicht nur diese Schnittstelle definieren, sondern wir wollen mit einer möglichst großen Zahl von Pilotlandratsämtern so an den Start gehen, dass digital eingehende Anträge nicht ausgedruckt werden müssen, sondern dass digital eingehende Anträge dann auch digital weiterbearbeitet werden können. Die unangenehme Arbeit, sage ich einmal, wird das Einscannen der noch – das wird im Anfang sicher parallel möglich sein - analog gestellten Anträge sein. Das ist der Stand dieses Projekts. Wir sind hier in sehr, sehr enger Abstimmung mit dem Bayerischen Gemeindetag, dem Städtetag und auch dem Landkreistag. Die Bedeutung des Projekts mag man der Tatsache entnehmen, dass sich im Bauministerium die Ministerialdirektorin, unmittelbar dem Minister nachgeordnet, um dieses Projekt kümmert. Dahinter steckt, dass das Projekt bei uns im Haus durchaus die Bedeutung hat, die ihm zukommt.

**Stv. Vorsitzender Manfred Eibl (FREIE WÄHLER):** Danke, Herr Kraus. Es ist wichtig, diesem Projekt eine hohe Priorität zuzuordnen. Mich persönlich würde noch die Frage der künftigen Einbindung der Kommunen interessieren: Werden die Kommunen in Form einer Beteiligung angehört, werden sie überhaupt nicht mehr informiert?

**MR Stefan Kraus (Wohnen, Bau und Verkehr):** Natürlich müssen die Gemeinden immer eingebunden werden; das ist schon eine gesetzliche Vorgabe aus § 36 BauGB. Für das Pilotprojekt haben wir uns jetzt mal den Gedanken gesetzt, dass über die Einbindung der Gemeinden in den jeweiligen Landkreisen entschieden werden soll. Der Landkreis Traunstein ist relativ weit – Frau Leitz hat es angesprochen. Wir haben da auch auf Erfahrungen aus dem Landkreis Traunstein zurückgegriffen; auch dort werden nicht alle Gemeinden elektronisch beteiligt. – Erst letzte Woche waren wir in Miltenberg; da war die Stimmung bei den Bürgermeistern 50 : 50. 50 % haben gesagt: Super, schickt uns eine E-Mail mit den Unterlagen; die anderen 50 % haben gesagt: Wir wollen nach wie vor unseren Papierplan im Fach. Der Landrat hat dann entschieden: Nun, das machen wir im Pilot mal so, wie die jeweilige Gemeinde das haben will. – Für eine Übergangszeit kann man das, denke ich, sicher so machen. Mittelfristig wird die Übermittlung im Wesentlichen elektronisch erfolgen. Auch da gibt es unterschiedliche Modelle. Darüber, ob man das tatsächlich per Mail macht oder mit einem Zugriff per Code auf eine elektronische Akte oder über irgendeine Cloud, gibt es unterschiedliche Gedanken, die man im Pilotprojekt zunächst einmal weiterverfolgen muss, um dann zu sehen, welche Vor- und Nachteile in den unterschiedlichen Systemen bestehen. Dann muss man sich gemeinsam, auch mit den kommunalen Spitzenverbänden, und in den einzelnen Landkreisen entscheiden. Nach meiner Einschätzung ist der Freistaat Bayern mit Lösungen, die ortsnahe Bezug haben – ich plädiere hier ausdrücklich für landkreisunterschiedliche Lösungen –, eigentlich immer ganz gut gefahren. Das wollen wir ermöglichen.

**Stv. Vorsitzender Manfred Eibl (FREIE WÄHLER):** Herzlichen Dank, Herr Kraus. Gibt es seitens der Experten Fragen dazu?

**SV Dipl.-Ing. Klaus Bauer (APA):** Herr Kraus, würden dann bei einem Bebauungsplan irgendwelche Ausnahmeregelungen im Landkreis gemacht oder würden Rückfragen an die jeweilige Kommune gerichtet?

**MR Stefan Kraus (Wohnen, Bau und Verkehr):** Das kommt immer darauf an, wer für die Ausnahme oder die Befreiung zuständig ist. Wenn wir über eine Ausnahme im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens sprechen, ist das eine Entscheidung des Landratsamts im Einvernehmen mit der Gemeinde; da wird sich nichts ändern. Wenn wir über eine isolierte Befreiung sprechen, ist das Zuständigkeit der Gemeinde. Dann hat das Landratsamt in dieser Situation der elektronischen Antragstellung tatsächlich nur Briefträgerfunktion. An diesem Punkt haben wir lange überlegt, ob es Sinn macht, die Zuständigkeit der Behörden zwischen Landratsamt und Gemeinde so zu differenzieren, um zu sagen: Die einen nehmen diese Anträge entgegen, die anderen jene Anträge. Wir haben uns dann im Pilotprojekt zunächst einmal dagegen entschieden, weil es für den Bürger in den jeweiligen Landkreisen sinnvoll ist, eine einzige Anlaufstelle zu haben. Wir haben dann sicherzustellen, dass es möglichst schnell weitergeht.

Aus Miltenberg ist die Anregung gekommen – die kann man relativ einfach umsetzen –, dass die Gemeinde über Anträge, die in diesem Online-System eingehen – das wird über den Bayern-Server laufen –, einfach mit einer standardisierten Nachricht informiert werden, in der das Grundstück, das Bauvorhaben und der Gegenstand des Antrags genannt werden. Dann wissen die Gemeinden schon, was läuft; sie wissen das zeitgleich mit dem Landratsamt.

**Abg. Ursula Sowa (GRÜNE):** Ich will's jetzt schon noch etwas genauer wissen und schicke voraus: Wir GRÜNE setzen uns sehr dafür ein, die Zukunft nicht zu verpassen und die Digitalisierung auf den Weg zu bringen. Es klingt ja ganz gut, aber im Internet habe ich die Meldung gefunden: Das bayerische Kabinett hat in



seiner Sitzung vom 15. Mai 2018 eine Reihe von Entscheidungen getroffen, die auch die Bau- und Immobilienbranche betreffen. Unter anderem soll die digitale Baugenehmigung auf den Weg gebracht werden. – Das ist über ein Jahr her. Auch in Ihrem Redebeitrag haben Sie keinerlei Zeitachsen genannt. Ich spüre so: Es ist ein Akt der Freiwilligkeit; es ist kein richtiger Zug dahinter – weder Geld noch eine Zeitachse, bis wann wir das wirklich schaffen wollen. Deswegen bitte ich Sie, Ihre Aussagen zu präzisieren.

**MR Stefan Kraus (Wohnen, Bau und Verkehr):** Frau Abgeordnete, Sie haben das Datum des Ministerratsbeschlusses über dieses Pilotprojekt völlig richtig genannt. Der Beschluss des Ministerrats war, so ein Pilotprojekt zu starten. Am Anfang eines solchen Pilotprojekts steht die Auswahl derjenigen, die mitmachen. Uns war klar, dass wir die Zahl derjenigen, die mitmachen, auf einen überschaubaren Kreis beschränken wollten, weil wir in der Tat befürchten, dass in diesem Pilotprojekt nicht alles reibungsfrei läuft. Deshalb war zunächst der Gedanke, eine überschaubare Zahl von Landratsämtern zu nehmen. Wir haben zunächst tatsächlich von "einer Hand voll" gesprochen. Dann hat sich dankenswerterweise der Bayerische Landkreistag bereit erklärt, unter seinen Mitgliedern eine Auswahl von Landratsämtern zu treffen, die an diesem Pilotprojekt teilnehmen. Wir haben uns bewusst auf die staatlichen Landratsämter konzentriert, weil wir hier relativ gute Zugriffsmöglichkeiten haben. Das heißt jetzt nicht, dass wir mit den Städten und Gemeinden nicht in einem guten Kontakt stehen, aber eine kommunale Verwaltungsstruktur ist eben doch anders als die an einem Landratsamt.

Dann stand – das muss man offen sagen – zunächst einmal eine Bestandserhebung an. Wir haben 15 Landratsämter. Die Auswahl war zunächst so: sieben, zwei je Regierungsbezirk, und für den größten Regierungsbezirk Oberbayern drei. Das Projektteam besteht im Wesentlichen aus drei Leuten, die die Arbeit machen, plus einige, die den Support leisten. Wir haben also zunächst diese 15 Landratsämter für eine Bestandsaufnahme bereist und haben festgestellt, wie es vor Ort aussieht. Dann haben wir die Fachhersteller eingeladen, mit dem IT-DLZ intensive Gespräche darüber geführt, wie wir die Spezifikationen aufs Gleis setzen.

Ich kann versuchen, kurz darzustellen, wie ein Formular erstellt wird: Da gibt es einen Mitarbeiter, der das, was in einem normalen Bauantragsformular im Moment in einer Excel-Tabelle abgefragt wird, an Fragen einstellt und sie in Abhängigkeit zu bestimmten Antworten setzt. Erstens müssen Sie mal jemanden haben, der das Verfahren kennt. Wir Gott sei Dank den Baujuristen gewinnen können, der bis Sommer 2018 im Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen die Bauabteilung geleitet hat. Zweitens ist das eine Fieselarbeit, um es mal so zu sagen: An einer Seite dieses Formular sitzen Sie ungefähr eine Woche. Das geht dann in den Test. Wir sind im Moment dabei, es in diesen 15 Pilotlandratsämtern zu testen. Dann kommt wieder was zurück; das wird eingearbeitet. – Ein grobes Ziel ist, dass wir mit den ersten digitalen Antragstellungen irgendwann in der zweiten Jahreshälfte 2020 starten. Das hängt auch ein bisschen davon ab, wie die Pilotprojekt-Landratsämter aufgestellt sind. Wir wollen bewusst in eine Zeit gehen, in der – ich sage einmal: – eher wenige Bauanträge eingehen, um die Fehlerquote so gering wie möglich zu halten. Wir werden sicherlich auch nicht mit allen 15 gleichzeitig starten, sondern es gibt beispielsweise drei – Traunstein ist sehr weit, Ebersberg ist auch im Projekt und ist sehr weit, Miltenberg ist auch sehr weit und im Projekt –, die schon recht weit sind, und weitere Landratsämter, die eher noch ein bisschen in der Entwicklung sind. Das Gute ist – da haben wir die Landratsämter untereinander vernetzt; Frau Leitz hat es angesprochen: Das Landratsamt Traunstein hat seit Anfang des Jahres einen digitalen Workflow. Es hat, was die technische Ausstattung betrifft, in den ersten Wochen und Monaten viel, viel gelernt. Ursprünglich ist man davon ausgegangen, dass man das mit 28-Zoll-4K-Bildschirmen problemlos machen kann. Inzwischen weiß man, dass die Prüfung eines großen Sonderbaus auf einem 55-

Zoll-4K-Bildschirm ordentlich läuft. Die in Traunstein arbeiten mittlerweile mit einem Teambüro – da sind wir wieder bei dem Tisch, den Sie vorhin angesprochen haben –, in dem so einer hängt plus zwei transportable 55-Zoll-4K-Bildschirme. All diese Erfahrungen muss man erst machen.

Und man darf nicht vergessen – das war für die Auswahl der Pilotprojekt-Landratsämter durchaus ein Kriterium –, Wert darauf zu legen, dass in den Landratsämtern jedenfalls in den Leitungsfunktionen und in den für das Projekt maßgeblichen Funktionen für die nächsten Jahre personelle Kontinuität sichergestellt ist. Denn es hilft uns nichts, wenn wir mit einem Landratsamt an den Start gehen, dessen Bauamtsleiter in zwei Jahren in den Ruhestand tritt, der Baujurist verschwindet, und der Kreisbaumeister nimmt wo anders eine Tätigkeit auf.

In diesen Rahmenbedingungen bewegen wir uns. Wir sind zuversichtlich, dass wir mit dem Online-Formular Anfang nächsten Jahren nicht nur einen Dummy präsentieren können, sondern dass wir im Lauf des ersten Quartals ein zumindest funktionsfähiges Bauantragsformular darstellen können.

**Stv. Vorsitzender Manfred Eibl (FREIE WÄHLER):** Danke, Herr Kraus. Ich persönlich kann Sie nur darin bestärken, weiter so vorzugehen. Das Allerschlimmste wäre, wenn dieses komplexe System in Gänze, wenn es ausgeweitet wird, nur Probleme bereiten würde und keinem damit geholfen wäre. Man muss aus den Barrieren, die immer entstehen, lernen.

**Vorsitzender Sebastian Körber (FDP):** Das digitale Bauantragsverfahren ist nicht erst seit gestern auf der Tagesordnung. Ich nehme mit Befremden zur Kenntnis, dass es noch so lange dauern soll, bis man es umsetzen kann. Bei allem Respekt: Ich gehe zum Vermessungsamt, hole mir dort einen Lageplan, damit ich die Nachbarn kenne, den lasse ich in meinem Büro einscannen, dann wird er dort weiterverarbeitet. Alle Daten sind dreidimensional vorhanden. Marktbereinigt, glaube ich, gibt es zwei große Hersteller für die Software.

Wenn es nur darum geht, dass wir für die Gemeinden ein paar größere Bildschirme anschaffen müssen, gehen wir halt mal sammeln. Ich glaube, jeder Bauherr wäre gerne bereit, dafür etwas hinzulegen; denn Zeit ist da einfach auch Geld. Wenn es an den Bildschirmen liegt, was ich bisher als einzigen Grund gehört habe, dann sollten wir vielleicht mal im Digitalisierungsministerium oder sonst wo ein paar Euro lockermachen.

**Stv. Vorsitzender Manfred Eibl (FREIE WÄHLER):** Wenn ich es richtig vernommen habe, ist es nicht nur die Hardware, sondern es liegt vor allem an der Komplexität der Maßnahmen.

**MR Stefan Kraus (Wohnen, Bau und Verkehr):** Es liegt, Herr Vorsitzender, nicht an den Bildschirmen, wenn Sie mir diese direkte Antwort nachsehen wollen. Es liegt daran, dass die digitale Antragstellung im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren so sein muss, dass die Parameter, die die Bauaufsichtsbehörden für die Entscheidung über einen Bauantrag, und zwar von der kleinen Variante im Freistellungsverfahren bis hin zum Sonderbau, auch bekommen, dass diese Informationen schlicht und ergreifend abgefragt werden.

Wir haben uns tatsächlich sehr intensiv mit der Frage beschäftigt, ob man nicht den einfachen Weg gehen kann und sagt: Die Stadt München hat ein ausfüllbares PDF, ausdrucken, Mantelbogen, weg damit. – Wir haben uns bewusst dagegen entschieden, weil wir den Weg über ein intelligentes Formular gehen wollen, das den Bauantragsteller durch den Antrag führt und auch bestimmte Abhängigkeiten von Fragen und Antworten miteinander verbindet. Ich mache ein simples Beispiel

auf: Wenn ich einen Bauantrag für ein Gebäude zur Genehmigung einreiche, das ein Sonderbau ist, muss sichergestellt sein – das ist eine relativ einfache Abhängigkeit –, dass der Standsicherheitsnachweis geprüft wird und nicht nur vorliegt. Der Bauantragsteller muss dann wissen, dass er einen Prüfenieur einschalten muss. Wir werden auch noch das Gespräch mit den Prüfenieuren suchen. Für den Prüfenieur soll dann die Möglichkeit bestehen, seinen Prüfbericht elektronisch loszuwerden. Dahinter steckt nicht nur ein EDV-Problem, sondern auch ein Datenproblem. Da fließen Daten im Netz, die Rückschlüsse auf Vermögensverhältnisse von Personen zulassen. Dabei sind also Dinge zu berücksichtigen, die wirklich sehr komplex sind.

Die Hersteller der gängigen bzw. am häufigsten in den Bauaufsichtsbehörden verwendeten Software – das sind über den Daumen gepeilt fünf Unternehmen – haben zwar zunächst laut in das Horn der Digitalisierung geblasen; jetzt stellt sich aber heraus, dass auch dort noch erheblicher Nachhol- und Arbeitsbedarf besteht. Nicht jedes Landratsamt hat die aktuellste Version. Beileibe nicht alle Softwareversionen verstehen diese X Bauvariante. Da sind Nacharbeiten erforderlich. Wir werden zum 1. Januar eine Version ausschließlich für Softwarehersteller freischalten, damit sie in Testläufen Nachrichten hin und her generieren können, um zu prüfen, ob das funktioniert.

Man darf sich nicht der Illusion hingeben, dass alles binnen Jahresfrist funktioniert, weil man meint, dass digitalisiert werden muss. Das ist ein komplexer Prozess. Man könnte lange darüber philosophieren, dass man vielleicht schon vor fünf Jahren mit dem Thema hätten anfangen können, sollen, dürfen, müssen. Man muss aber zur Kenntnis nehmen: Wir haben mit dem Beschluss 2018 angefangen und sind jetzt so weit wie wir sind. Wir tun vonseiten des Ministeriums, der kommunalen Spitzenverbände und der Landkreise im Projekt alles dafür, dass es ein Erfolg wird. Ich kann feststellen: Die Beteiligten haben richtig Lust auf das Projekt; ich glaube, das ist ein ganz wichtiger Aspekt. Unsere Devise lautet: Im Zweifel dauert es etwas länger und funktioniert dann, als zügig in Vorlage zu gehen, um unter Umständen vor die Wand zu rennen.

**SV Matthias Simon (Bayerischer Gemeindefag):** Ich darf die Bemerkung des Herrn Vorsitzenden aufgreifen; es geht nicht wirklich nur um Bildschirme in der einzelnen Gemeinde. Wir haben eine Regelung zum gemeindlichen Einvernehmen. Wir werden an dem Bauantrag beteiligt werden. Da geht es um Software, Hardware, IT-Infrastruktur, IT-Dienstleistungen und Schulungen. Kein Planer und kein Architekt muss Geld sammeln – keine Frage –, aber da wird sicherlich der Staat gefragt sein. Ich möchte gleich zu Protokoll geben, dass das wohlwollend begleitet wird. Wenn das noch mehr Schärfe und Konkretisierung annimmt, werden wir offiziell auf das Thema Konnexität hinweisen.

**Abg. Ursula Sowa (GRÜNE):** Inwieweit müssten wir die Bauordnung ändern? Es ist nach wie vor Status quo, dass die Papierform verlangt wird. Ist das aus Sicht der Experten interessant, hier zumindest eine Option für die digitale Bauakte zu ermöglichen?

**MR Stefan Kraus (Wohnen, Bau und Verkehr):** Ich bin nicht als Experte hier. Vielleicht zur Abkürzung der Diskussion möchte ich aber erwähnen, was wir uns vorstellen. Was die Formvorschriften betrifft, wollen wir die Bauordnung nur in einigen wenigen Punkten anfassen. Mit dem beim Wohnungsgipfel angekündigten Änderungsgesetz wollen wir eine Verordnungsermächtigung einholen, die es uns ermöglicht, dieses Digitalprojekt umzusetzen. Wenn uns beispielsweise im nächsten Jahr das Landratsamt Ebersberg mitteilen würde, sie seien die ersten und könnten am 01.11. starten, bräuchten wir eine Regelung, wonach ab 01.11. digitale Bauanträge gestellt werden könnten. Wenn uns das Landratsamt Bad Tölz mitteilt, sie

sind am 01.02.2021 so weit, dann müssten wir auch das nachziehen. Wenn wir für jede dieser Änderungen ein Gesetz bräuchten, würden wir verrückt werden, und der Gesetzgeber erst recht. Deshalb ist die Überlegung, eine Verordnungsermächtigung für die Staatsregierung vorzusehen, mit der Abweichungen von Verfahrens- und Formvorschriften der Bauordnung für dieses Pilotprojekt auf dem Verordnungsweg geregelt werden können, auch Abweichungen von Zuständigkeiten. Nachdem wir mit dem Pilotprojekt Erfahrungen gesammelt haben, würden wir mit einem Änderungsgesetz, das die Formvorschriften umfassend ändert, an den Landtag herantreten. Dieser Entwurf würde dann auf tiefgreifenden Erfahrungen mit dem Pilotprojekt und der Verordnung fußen.

Wir haben uns in Absprache mit der Staatskanzlei bewusst für diesen Weg entschieden, ein Änderungsgesetz vorzulegen, mit dem in der Bauordnung eine Ermächtigung geschaffen wird. Wir könnten uns auch auf die Verordnungsermächtigung im Bayerischen E-Government-Gesetz stützen. Hierbei ist allerdings das Problem, dass keine Möglichkeit vorgesehen ist, von Zuständigkeitsvorschriften abzuweichen, sodass die schon angesprochene Änderung der Zuständigkeit für die Antragsentgegennahme – Landratsamt statt Gemeinde – nicht vorgenommen werden könnte. Deshalb wollen wir uns mit einem Gesetzentwurf zur Änderung der Bauordnung eine Verordnungsermächtigung für das Pilotprojekt vom Gesetzgeber einholen.

**Stv. Vorsitzender Manfred Eibl (FREIE WÄHLER):** Gibt es zum Fragenblock "Genehmigungsverfahren" von Ihrer Seite noch Anmerkungen? – Wenn dem nicht so ist, könnten wir den nächsten Fragenblock "Harmonisierung der Landesbauordnungen/Musterbauordnung" anreißen. Gibt es dazu vonseiten der Expertinnen und Experten Anmerkungen? – Es wäre wichtig, inhaltlich aufzubereiten, inwiefern und inwieweit eine Harmonisierung der einzelnen Landesbauordnungen sinnvoll und empfehlenswert wäre. Vielleicht könnten Sie das noch etwas konkretisieren.

**SV Dipl.-Ing. Dr. Peter Henke (Henke Rapolder Frühe Ingenieurgesellschaft mbH):** Wir Ingenieure – ich schließe die Architekten mit ein – haben schon lange diesen Wunsch. Die Musterbauordnung wurde sehr stark von Bayern beeinflusst. Als die aktuelle Fassung entwickelt wurde, war Herr Jäde Vorsitzender der Fachkommission Bauaufsicht und hat die Musterbauordnung weitestgehend geprägt. Somit ist die Bayerische Bauordnung sowieso schon relativ nah an der Musterbauordnung. Wünschenswert wäre natürlich, dass sich alle Landesbauordnungen dem anschließen.

**SV Dipl.-Kfm. Hans Maier (VdW Bayern):** Einhellige Meinung der Wohnungswirtschaft ist, dass harmonisiert werden muss. Bayern hat die Norm über die Musterbauordnung mehr oder weniger vorgegeben. Den letzten Schritt könnten wir auch noch schaffen.

**SVe Dipl.-Ing. Reinlinde Leitz (LBDin a. D.):** Wie Herr Dr. Henke bereits gesagt hat, orientiert sich die Musterbauordnung weitestgehend an Bayern. Wenn man das in ganz Deutschland vereinheitlicht, wird es sicher Verschärfungen geben, zum Beispiel die baulichen Anforderungen an den zweiten Rettungsweg. Wenn sich die Feuerwehren in anderen Bundesländern nicht in der Lage sehen, eine Rettung zu bewerkstelligen, wird man überall den baulichen zweiten Rettungsweg benötigen. Kostensteigernd?

**Stv. Vorsitzender Manfred Eibl (FREIE WÄHLER):** Man muss bei der Ausweitung natürlich vorsichtig sein. Eine Harmonisierung ist natürlich sinnvoll und wünschenswert, aber das geht dann immer mit gewissen Auflagen und Vorgaben einher. Gibt es weitere Anmerkungen?

**SV Matthias Simon (Bayerischer Gemeindetag):** Weil wir das übersprungen haben: Vielleicht können die Planer und Architekten noch dazu etwas sagen: Aus dem Mitgliederkreis wurde mir mitgegeben, dass Typengenehmigungen und serielles Bauen zu begrüßen sind. Das war im Fragenblock 4. noch angestanden. Ich denke, da herrscht Einvernehmen, wenn das beschleunigend und kostensenkend wirkt.

**Stv. Vorsitzender Manfred Eibl (FREIE WÄHLER):** Davon gehen wir aus.

**SV Andreas Demharter (LBB):** Als bayerisches Baugewerbe würden wir Typengenehmigungen durchaus positiv sehen. Wir halten es auch und gerade unter dem Kostenaspekt für positiv, dass man eine Planung mehrfach verwendet. Ob die Bauausführung dann tatsächlich im Wege der Vorfertigung in der Halle stattfindet oder vor Ort auf der Baustelle, ist tatsächlich im Einzelfall zu entscheiden. Es kommt sehr auf das Objekt an, ob man damit Kostenvorteile generieren kann. Wir sind nicht in Skandinavien, wo in großem Stil vorgefertigt wird; wir bauen weniger auf der grünen Wiese als in beengten Lagen. Da kann es durchaus sein, dass Kostenvorteile in der Vorfertigung durch Mehrkosten in der Logistik bzw. im Transport aufgefressen werden. Das muss man im Einzelfall betrachten. Aber: eine Planung mehrfach zu verwenden – deshalb auch die Typengenehmigung –, ist mit Sicherheit positiv.

**SV Dipl.-Ing. Dr. Peter Henke (Henke Rapolder Frühe Ingenieurgesellschaft mbH):** Was ist denn letztendlich unter "Typengenehmigung" zu verstehen? Man kann doch keine typisierte Baugenehmigung machen. Nicht nur der Grundriss und das Gebäude, sondern auch das Umfeld gehen in den Antrag ein. Vielleicht kann man mich da belehren.

**Sve Dipl.-Ing. Reinlinde Leitz (LBDin a. D.):** Eine Typengenehmigung ersetzt sicherlich keine Baugenehmigung. Man kann sich das anhand fliegender Bauten vorstellen: Für bestimmte Gebäude gibt es eine Typengenehmigung, die dann aber auf das Grundstück eingepasst werden müssen. Die Erschließung, die Bodenbeschaffenheit, die Standsicherheit müssen geprüft werden. Das alles sind grundstücksbezogene Faktoren, die natürlich berücksichtigt werden müssen. Das kann sich nur auf ein bestimmtes Gebäude beziehen. Man muss sich überlegen, wenn man eine bestimmte Typengenehmigung hat, ob das für ein bestimmtes Grundstück überhaupt sinnvoll ist, ob das wirklich zu einer Kostenersparnis führt. Vielleicht wird ein Grundstück damit auch gar nicht so ausgenutzt, wie es ausgenutzt werden könnte. Das ist sicherlich kein Allheilmittel.

Man muss auch sehen: Alles nur noch einheitlich zu bauen, wäre architektonisch auch schwierig.

**Vorsitzender Sebastian Körber (FDP):** Ich glaube, wir müssen zwischen Typengenehmigungen und serielltem Bauen unterscheiden. Wenn man in irgendeiner Kommune ein Sechsfamilienhaus, gerade im geförderten Wohnungsbau, noch einmal auf ein ähnliches Grundstück stellen kann, ist das sicherlich einfacher. Das geht schneller, weil man das Rad nicht neu erfinden muss, nur weil der Baukörper auf dem Grundstück anders positioniert ist.

Ich glaube, wir werden damit nicht bahnbrechend mehr Neubau auslösen, aber es kann ein Stück weit vereinfachen, gerade für Wohnungsbaugesellschaften.

**Stv. Vorsitzender Manfred Eibl (FREIE WÄHLER):** Dann kommen wir schon zum nächsten Themenblock: "Verfahrensrecht". Hier stellt sich eine ganz wichtige Frage an die Expertinnen und Experten. Wie sehen Sie die Aufnahme weiterer Verfah-



rensfreiheitstatbestände in der Bayerischen Bauordnung – Artikel 57 – und, wenn ja, welche?

**SV Dipl.-Ing. Dr. Peter Henke (Henke Rapolder Frühe Ingenieurgesellschaft mbH):** Was meines Wissens als Letztes verfahrensfrei gestellt wurde, waren Regale – darunter fallen auch Messestände – über sieben Meter Höhe, wenn sie in geschlossenen Räumen sind. Bei einer Großmesse bewegen sich viele Leute auf einem Messestand. "Verfahrensfrei" bedeutet häufig auch, was eigentlich nicht sein sollte, dass gar niemand mehr darauf schaut und teilweise auch keine Nachweise geführt werden. Das sollte nicht so sein. Trotz Verfahrensfreiheit muss ordentlich gebaut werden.

Ich habe schon anfangs gesagt: Für besonders bedenklich hielt ich die Verfahrensfreiheit beim Dachgeschossausbau. Beim Brandschutz und der Statik werden dabei meistens erhebliche Eingriffe vorgenommen. Aus Sicherheitsgründen ist hier die Verfahrensfreistellung nicht möglich. Die Liste der Tatbestände ist schon erheblich lang.

Sehr schön wäre, wenn in der Bauordnung der Abbruch nicht unter Artikel 57 eingeordnet würde. Nur Experten finden das; das steht ganz hinten in Artikel 57. Dem sollte man einen eigenen Artikel widmen.

**SV Dipl.-Ing. Klaus Bauer (APA):** Sie haben mir meine Antwort vorweggenommen. – Ich will noch mal auf die Dachgeschosse zurückkommen – die hatten wir heute Vormittag schon. Ich bin ganz klar der Meinung und möchte das seitens der Architektenschaft betonen: Sehr viele Kommunen bemühen sich mit einer Gestaltungssatzung um den Schutz ihrer Dachlandschaft. Das spricht nicht gegen einen Dachgeschossausbau. Dieser sollte aber nur im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens durch Bauvorlageberechtigte möglich sein.

**SV Andreas Eisele (BFW):** Die Genehmigungsfiktion im vereinfachten Verfahren nach Artikel 57 würden wir sehr begrüßen. Eine Festlegung, dass in einer Frist von 90 Tagen bearbeitet werden soll, wäre sehr in unserem Sinne.

**Stv. Vorsitzender Manfred Eibl (FREIE WÄHLER):** Gibt es weitere Anmerkungen Ihrerseits? – Dann wären wir schon, wenn Sie einverstanden sind, beim nächsten Themenblock: "Bautechnische Nachweise".

Hier haben wir die Situation, dass die Prüfung von Brandschutznachweisen von Bauaufsichtsbehörden einerseits erfolgt, andererseits die Bescheinigung durch Prüfsachverständige. Haben Sie schon häufiger Abweichungen festgestellt, gibt es hier Anpassungsnotwendigkeiten, zum Beispiel eine Harmonisierung? Wie schätzen Sie die Situation mit den verschiedenen Bewertungsgrundlagen ein?

**SV Dipl.-Ing. Dr. Peter Henke (Henke Rapolder Frühe Ingenieurgesellschaft mbH):** Ich bin kein Bauherr. Aber meine Lebenserfahrung sagt mir, dass natürlich Unterschiede bestehen. Es sind aber auch unterschiedliche Bewertungen der einzelnen Prüfsachverständigen. Das liegt einfach an dem, der prüft.

Ich muss den Ausführungen seitens der Feuerwehr zustimmen. Wenn man es jetzt ganz dem privatrechtlichen Sektor überlassen würde – da bin ich eingangs wohl missverstanden worden –, gäbe es derzeit nicht genügend Prüfsachverständige für den Brandschutz. Wir suchen sowohl für die Standsicherheit als auch den Brandschutz nach Prüfsachverständigen. Hier gibt es keine Warteschlange, es fallen auch nicht alle bei der Prüfung durch, sondern es gibt zu wenige Bewerber. Ich hatte die Frage so verstanden, ob man es entweder ganz privatrechtlich machen kann oder ganz bei der Bauaufsichtsbehörde belässt.

Die Bauherren müssten die Frage beantworten, wie ihre Wahrnehmung ist. Ich glaube, es liegt an der begutachtenden Person. Der eine macht es vielleicht etwas pragmatischer als der andere, und einer macht es halt ganz genau.

**SV Reinhard Zingler (VdW Bayern):** Herr Dr. Henke, für uns stellt sich jetzt nicht unbedingt die Frage, ob das privatrechtlich oder hoheitlich laufen soll. Die Zahl der Personen ist ohnehin begrenzt. Für uns ist der Weg kürzer, privatrechtlich zu arbeiten und den Kreis größer zu fassen. Wir arbeiten da auch über die Landesgrenzen hinweg mit Gutachtern, weil es sonst gar nicht funktionieren würde. Da haben wir keine Probleme.

**SV Andreas Eisele (BFW):** Es gibt eine Vielzahl von Faktoren, die kostensteigernd sind. Was Herr Dr. Henke gerade sagte, ist das auch sehr stark abhängig von dem Dienstleister, mit dem man arbeitet. Ich muss gestehen, das geht jetzt tiefer als das, was wir vorbereitet haben. Wir reichen das aber sehr gerne nach. Das haben wir nicht anhand einzelner Punkte aufgeführt.

Unsere Haltung dazu ist klar, dass wir eine stärkere Einbindung privatrechtlich organisierter Prüferingenieure mit mehr Praxiserfahrung begrüßen würden. Eine einheitliche hoheitliche Beauftragung ist nicht unser Thema. Für uns ist wichtig, dass die Prüfberichte schneller bearbeitet werden können und zeitnah vorliegen. Die Zeit ist für uns entscheidend, wenn es darum geht, günstiger und mehr zu bauen.

**SV Andreas Demharter (LBB):** Bei uns waren die Rückmeldungen der Betriebe ganz eindeutig für die privatrechtliche Beauftragung, gerade unter dem Zeitgesichtspunkt. Im Regelfall geht das einfach schneller.

**SV Dipl.-Ing. Dr. Peter Henke (Henke Rapolder Frühe Ingenieurgesellschaft mbH):** Ich bin mir nicht ganz sicher, ob hier vielleicht Begriffe durcheinandergebracht werden. Das eine ist privatrechtlich, das andere ist der privatwirtschaftlich, aber hoheitlich tätige Prüferingenieur. In der Frage 7.3 geht es darum, ob einer tätig wird, egal ob privatrechtlich oder hoheitlich, ein Privater oder eine Bauaufsichtsbehörde. In Fragen 7.1 und 7.2 geht es eigentlich darum, ob man die Splitting, die 1998 aus dem damals stark ausgeprägten Privatisierungswunsch eingeführt wurde, beibehält, dass man also auch in dem Verfahren der Nachweise usw. etwas privatisieren möchte. Meiner Ansicht nach hat sich das nicht wirklich bewährt. Ich habe schon eingangs in meinem Statement gesagt, dass das eher zu mehr Verwirrung führt. Wir als Prüfende bzw. ich als ehemaliger können die Verantwortung, gerade im Hinblick auf die Einführung der Bauproduktenverordnung, relativ schlecht tragen. Die Prüfsachverständigen bzw. Prüferingenieure sind die einzigen, die persönlich haften. Alle anderen schützen sich vor Haftung im Zweifelsfall über eine GmbH. Das sagen inzwischen fast alle Planungsbüros. Das ist für uns ein Problem.

**SV Matthias Simon (Bayerischer Gemeindetag):** Ich bin kein Experte in dem Thema. Ich möchte aber bestätigen, was Herr Dr. Henke sagt. In den Kreisverbänden, in denen ich bin, wird häufig über den Brandschutz diskutiert. Die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister diskutieren darüber, dass die Standards seit der Vollprivatisierung 1998 durch private Gutachter offensichtlich angezogen haben. Das wird mir so berichtet. Das möchte ich weiterspiegeln, weil ich mich als Vertreter dieser Bürgermeisterinnen und Bürgermeister sehe. Vielleicht können Sie das aus Ihrer Zeit als Bürgermeister beurteilen. Aber das wird mir in den Kreisverbänden in Diskussionen zugerufen.

**SV Martin Wilske (Werkfeuerwehrverband Bayern):** Wir sind auch Bauherrenvertreter und haben in der Richtung auch viel zu tun. Ich kann nur bestätigen, was schon gesagt wurde. Aus unserer Sicht gibt es keinen Unterschied in der Bewer-

tung, ob ich privat beauftrage oder ob das über die Behörde läuft. Das hängt von der Person ab, die prüft.

Wir sind ganz klar der Meinung, dass der Prüfsachverständige für den Brandschutz die gleiche Stellung bekommen muss wie der Prüfsachverständige bzw. der Prüfsachverständige für die Statik, nämlich dass er in hoheitlichem Auftrag handelt und nicht in einem zivilrechtlichen Vertragsverhältnis mit dem Bauherrn steht und so in diese ungute Haftungssituation kommt. Zivilrechtlich schuldet er einen Erfüllungserfolg und ist anders haftbar als der Prüfingenieur für die Statik. Wir sind der Meinung, dass es absolut notwendig ist, den Prüfsachverständigen einen hoheitlichen Auftrag zu geben.

**Vorsitzender Sebastian Körber (FDP):** Der Brandschutz ist ein sensibler Bereich; da muss man die Interessen sauber abwägen. Ich habe häufiger die Erfahrung gemacht, dass Bauordnungsbehörden den Kreisbrandrat konsultieren, um anschauen zu lassen, ob alle Leute gerettet werden können. Für mich persönlich sollte eher die Feuerwehr noch mal drauschaun als der nächste Prüfingenieur, der eine technische Maßnahme vorschlägt, die man theoretisch vielleicht gar nicht braucht.

Ich möchte nicht abwerten, was der Prüfingenieur leistet. Aber ich glaube, bei einfacheren Projekten, von der Gebäudeklasse her vielleicht bis 4, ist es manchmal ausreichend, wenn man die Feuerwehr verbindlicher beteiligt, die am Schluss die Rettung auch sicherstellen muss. Wie würden Sie das bewerten?

**SV Martin Wilske (Werkfeuerwehrverband Bayern):** Die Feuerwehr hat einen ganz anderen Prüfumfang als der Prüfsachverständige. Die Feuerwehr begutachtet die Planung aufgrund ihrer Möglichkeiten für den abwehrenden Brandschutz. Da spielt zunächst einmal das baurechtliche Minimum eine sekundäre Rolle. Wir haben vorhin schon über einen zweiten baulichen Rettungsweg ab zehn Personen diskutiert. Das ist eine klassische Forderung der öffentlichen Feuerwehren, die sagen, wir können in einer gewissen Zeit nicht mehr Personen retten. Das ist faktisch richtig, widerspricht aber dem Baurecht. Wir erleben es regelmäßig, dass dann durch die öffentlichen Feuerwehren feuerwehrtaktische Dinge gefordert werden und keine Prüfung auf geltendes Baurecht stattfindet. Also, das Baurecht in Bezug auf den Brandschutz muss durch die Behörde oder einen Prüfsachverständigen für Brandschutz geprüft werden. Die Feuerwehr muss im Bedarfsfall entsprechend gehört werden, bei Sonderbauten, bei Abweichungen, wo also der abwehrende Brandschutz gegebenenfalls durch Abweichungen in der Brandabschnittslänge oder was auch immer direkt betroffen ist.

**Stv. Vorsitzender Manfred Eibl (FREIE WÄHLER):** Danke. Ich meine, das ist auch gut so.

**SV Matthias Simon (Bayerischer Gemeindefrat):** Ich kann das nur bestätigen. Ich höre unseren für den Brandschutz zuständigen Referenten mir zurufen, dass wir auch den ländlichen Raum sehen müssen. Wir haben nicht überall Berufsfeuerwehren. Wir haben das Thema schon hin und wieder diskutiert, dass die örtliche Freiwillige Feuerwehr nicht in baurechtliche Fragestellungen hineingezogen werden möchte.

**Stv. Vorsitzender Manfred Eibl (FREIE WÄHLER):** Wenn es keine weiteren Anmerkungen mehr gibt, hätten wir auch diesen Themenblock abgearbeitet. – Wir kommen zu den weiteren Fragen. Hier wurden einige Fragestellungen aufgeführt. Sie alle wissen, dass viele Kommunen, städtisch geprägte, vor allem aber ländliche Kommunen, große Probleme mit Leerständen oder Nichtbebauung von Grund-



stücken haben. Sehen Sie hier Ansätze oder Möglichkeiten, durch Änderung der Bayerischen Bauordnung einzugreifen?

**Sve Dipl.-Ing. Reinlinde Leitz (LBDin a. D.):** Ich könnte mir durchaus vorstellen, dass man für leerstehende Bestandsgebäude, die zum Beispiel die Abstandsflächen nicht einhalten, wie es sehr oft im ländlichen Bereich mit landwirtschaftlichen Gebäuden, aber auch mit Gewerbebauten der Fall ist, die Abweichung erlaubt bzw. die Abstandsflächen nicht eingehalten werden müssen, wie auch immer man das regelt. Wir haben da immer wieder Probleme, dass solche Gebäude in Wohnraum umgenutzt werden sollen und wir mit diesen Abständen nicht klarkommen. Insofern wäre eine Regelung sinnvoll, vielleicht sogar so weitgehend, dass man das gleiche Gebäude an gleicher Stelle für einen Wohnbau ersetzen lässt. Das Gebäude steht vielleicht über zig Jahre so; warum kann man das nicht für Wohnnutzung zulassen?

**Stv. Vorsitzender Manfred Eibl (FREIE WÄHLER):** Das ist ein wichtiger Hinweis und genau das Problem, das vor allem in historisch gewachsenen Ortskernen immer wieder auftritt, wo gewisse Voraussetzungen für Wohnbauqualität nicht gegeben sind. Da müsste man Ansätze definieren.

**SV Dipl.-Ing. Klaus Bauer (APA):** Es gibt sicherlich gesetzliche Möglichkeiten; ich denke da auch an das, was gerade gesagt worden ist. Das geht aber über die Abstandsflächen hinaus. Das berührt die Barrierefreiheit, die Wärmedämmung, die Aufzüge. Ich finde, viel erfolgversprechender ist in diesem Fall ein Planungsmanagement, das sich mit diesen Dingen auseinandersetzt. Ich sehe das nicht originär bei der Bauordnung. Ich finde, da sollte – wie in manchen Kommunen erfolgreich betrieben – Planungsmanagement, Flächenmanagement einsetzen, Ansprache der Leerstandsbesitzer erfolgen etc. Ich halte das für erfolgversprechender.

**Abg. Ursula Sowa (GRÜNE):** Die allerletzte Frage: Wie kann die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Holz als Baustoff für die Gebäudeklassen 4 und 5 verbessert werden? Das ist ein Herzensanliegen von uns GRÜNEN. Dazu hätten wir gerne noch Ihre Expertise.

**SV Andreas Demharter (LBB):** Auch wenn es Ihnen ein Herzensanliegen ist: Das bayerische Baugewerbe ist strikt der Meinung, dass der Staat und damit die Bayerische Bauordnung baustoffneutral sein sollten. Es gibt verschiedenste Baustoffe, alle haben sie Vor- und Nachteile. Intelligente Planung und Bauausführung zeichnen sich dadurch aus, dass man Baustoffe so verwendet, dass ihre Vorzüge optimal zur Geltung und die Nachteile möglichst wenig zum Tragen kommen. Daran sollten sich der Staat und die Bayerische Bauordnung ausrichten.

Aus unserer Sicht ist Holz in den Gebäudeklassen 4 und 5 unter bestimmten Gesichtspunkten regelmäßig weniger geeignet als andere Baustoffe. Deswegen meinen wir, dass in der Bayerischen Bauordnung keine Änderung erforderlich ist.

**Stv. Vorsitzender Manfred Eibl (FREIE WÄHLER):** Neutralität ja, aber natürlich sollte man den Werkstoff Holz nutzen, wo Möglichkeiten bestehen, wo das sinnvoll ist.

**SV Dipl.-Ing. Dr. Peter Henke (Henke Rapolder Frühe Ingenieurgesellschaft mbH):** Die Musterholzbaurichtlinie ist noch im Entwurfsstatus. Sie wird einiges an baurechtlich zugelassenen Anwendungsregeln verbessern.

Zum Holzbau muss man aus meiner Sicht und meinem Erfahrungsschatz sagen: Sobald es in Gebäudeklasse 4 und 5 kommt, wird es in aller Regel teurer; man hat zwar den nachhaltigen Baustoff, man braucht aber eine deutlich intensivere Pla-

nung. Alle Details müssen genau geplant werden. Die Einhaltung des Brandschutzes ist das Hauptproblem, nicht so sehr die Statik. In Wien wird aktuell ein 84 Meter hohes Holzgebäude errichtet. Es hat einen Stahlbetonkern, außen herum ist alles aus Holz. Statisch, technisch ist das sicherlich möglich. Die Verteuerung kommt von der deutlich intensiveren Detailplanung, die erforderlich ist. Auch wenn man den nachhaltigeren Baustoff verwendet, sieht man wegen der Brandschutzkapselung aber häufig nichts mehr davon, weil er hinter einer Verkleidung verschwindet.

Das Projekt "wagnisART" der Wohnungsbaugenossenschaft "Wagnis" war lange im Gespräch. Letztendlich ist es am Preis gescheitert. Am Ende gab es eine Holzfassade – ich habe darüber nur schmunzeln können –, darauf wurde ein Wärmedämmverbundsystem gesetzt, sodass man nichts mehr vom Holz gesehen hat. Das war natürlich schade.

**SV Andreas Eisele (BFW):** Wir sprechen uns gegen eine Bevorzugung bestimmter Baustoffe aus.

Aus einer Landeshauptstadt eines westdeutschen Bundeslandes wurde mir vor einigen Jahren bei dem Architektenwettbewerb für eines unserer Projekte gesagt: Das mit dem Holzdach vergessen Sie mal gleich, unsere Feuerwehr ist sich nicht sicher, ob sie das so begleiten mag, machen Sie etwas anderes!

**SV Andreas Demharter (LBB):** Auf Ihren Nachsatz hin: Ich habe das ganz bewusst so gesagt, dass jeder Baustoff Vorzüge und Nachteile hat. Holz hat viele Vorzüge. Wir stellen nur infrage, ob in den Gebäudeklassen 4 und 5 – das Thema Kosten wurde gerade angesprochen – Holz als Baustoff die richtige Wahl ist und ob die Bayerische Bauordnung auch im Hinblick auf ihre heute schon vorhandene Komplexität weiter verkünstelt werden sollte mit Regelungen für die Verwendung von Holz in den Gebäudeklassen 4 und 5.

**SV Dipl.-Ing. Klaus Bauer (APA):** Ich glaube, der Königsweg bei der Verwendung von Holz in den Gebäudeklassen 4 und 5 ist eine Mischbauweise. Die brandschutzsensiblen und statisch sensiblen Bereiche sollten in Stahlbeton ausgeführt werden. Dann können immer noch 70 bis 90 % in Holz ausgeführt werden.

**SV Reinhard Zingler (VdW Bayern):** Sie haben gefragt, welche weiteren Schritte unternommen werden sollten, um schneller, günstiger und mehr zu bauen, ergänzend zu den Regelungsmöglichkeiten in der BayBO. Das geht über die BayBO hinaus, ist aber ein Punkt, der uns sehr schmerzt: die unterschiedliche Bewertung der Lärmarten. Die Bemessung von Verkehrslärm und von Gewerbelärm erfolgt unterschiedlich. Gewerbelärm wird 50 Zentimeter hinter der Fassade im Innenraum gemessen. Das führt regelmäßig zu großen Problemen im innerstädtischen Kontext, wo beide Lärmarten vorkommen. Wenn die Politik, vielleicht auch die bayerische Politik, da massiv einwirken könnte. Wir haben das urbane Gebiet; das würde gut funktionieren, wenn es nicht dieses Problem der Lärmbemessung geben würde, das regelmäßig zu Ausschlüssen für Wohnungsbau führt.

**Stv. Vorsitzender Manfred Eibl (FREIE WÄHLER):** Danke für diesen Hinweis, den wir natürlich gerne aufnehmen.

**SV Matthias Simon (Bayerischer Gemeindetag):** Ein Satz, der in die gleiche Richtung geht, weil Sie gefragt haben, wie wir zu den Vorschlägen der Baukostensenkungskommission stehen. Häufig werden schlichtweg andere Rechtskreise berührt: materielles Recht, Bundesrecht. Der Freistaat hat sich mit diesen Themen sicherlich auseinandergesetzt. Ich kenne die Verfahrenswege nicht, in welchen Formen sich der Freistaat, der Landtag mit diesen Fragestellungen aus-

einandersetzen kann. Im Bund wäre es eine Enquete-Kommission. Eingangs müsste sortiert werden, wofür der Bund und wofür das Land zuständig ist. Sie können hier stundenlang über Themen diskutieren, die im Baugesetzbuch geregelt werden müssten. Das ist schade. Das kostet Zeit. Vorher müsste sich jemand die Mühe machen und sortieren, wo das Land an fachgesetzlichen Hebeln ansetzen kann und wo beispielsweise Bundesratsinitiativen auf den Weg gebracht werden können. Vielleicht ist das schon geschehen.

**Stv. Vorsitzender Manfred Eibl (FREIE WÄHLER):** Ich übergebe dem Vorsitzenden Sebastian Körber das Wort für die Schlussworte.

**Vorsitzender Sebastian Körber (FDP):** Vielen Dank, Kollege stellvertretender Vorsitzender Eibl. Liebe Frau Schmid-Balzert, Frau Leitz, sehr geehrte Herren! Vielen Dank, dass Sie sich heute die Zeit genommen haben, uns Rede und Antwort zu stehen. Kollege Wagle hat gerade gestikulierend darauf hingewiesen, dass wir uns natürlich darauf fokussieren sollten, erstens, was wir in einer Novelle der Bayerischen Bauordnung regeln können, und zweitens, wo man vielleicht Bundesratsinitiativen auf den Weg bringen kann. Das sind die zwei Bereiche, auf die wir als Mitglieder des Landtags einwirken können.

Ich meine, es sind viele interessante Themen angesprochen worden, wo man vielleicht noch etwas nachsteuern kann. Je nach Interessenslage sind die Vorschläge vielleicht unterschiedlich. Nehmen wir nur die Fristen und Vorfristen bis zur verbindlichen Prüfung eines Bauantrags: zwei Wochen, vier Wochen oder eine Zwölfmonatsfrist. Daneben gibt es viele andere Bereiche. Ich will mich gar nicht an einer großen Zusammenfassung versuchen. Sie haben uns dankenswerterweise viele Fragen schriftlich beantwortet. Wir werden im weiteren Verfahren auswerten und bewerten, was Sie uns mit auf den Weg gegeben haben, damit wir vielleicht mehr, schneller und günstiger bauen können.

Ich freue mich auch über den Exkurs zum Thema Digitalisierung; das erspart uns vielleicht einen Berichtsantrag. Ich glaube, da sind noch Hausaufgaben zu machen, die wir vielleicht parallel dazu auf den Weg bringen können.

Wir haben auch gesehen, wo vielleicht Grenzen sind, gerade im Brandschutz, wo man eben nicht alles vereinfachen kann. Vielleicht sollte man beim Dachgeschossausbau betrachten, wie man das im Verfahren angeht. Wichtig ist, dass wir die Bereiche beleuchten, wo Kosten gesenkt werden können, um mehr bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Einen schönen Abend noch! Vielen Dank!

(Schluss: 17:45 Uhr)

APA, Arbeitsgruppe Planung + Architektur, Grafenau

**Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr**  
**Anhörung Sachverständige**  
**Fragenkatalog**

**1 Allgemeines zur Bayerischen Bauordnung**

- 1.1 Durch Eingriffe und Ergänzungen überkompliziert, Nachbarschutz ist z. T. nicht gewährleistet.
- 1.2 Entfernen der Bauprodukte
- 1.3 Sicherheit bei Ausschreibung von Bauleistungen (durch keine Regelung der Bauprodukte).  
Abschaffung der Kleinen Bauvorlagenberechtigung zur baukulturellen Verbesserung.
- 1.4 Sehr eingeschränkt, Frage zu allgemein.

**2 Wie werden folgende Sachverhalte in der BayBO konkret bewertet? In welchen Artikeln der BayBO sind diese Vorschläge jeweils insbesondere beinhaltet? Welche Optimierungen Verbesserung, Erleichterungen etc. können hier jeweils erfolgen?**

- 2.1 Abstandsflächen
  - 2.1.1 Eine Vereinfachung des Abstandsflächenrechts ist seit Langem von der Architektenschaft gefordert. Trotzdem werden im Einzelfall immer Abweichungen nötig sein. Die Gleichsetzung von „Urbane Gebiete“ mit „Kerngebiet“ ist richtig. Die neue Regelung wird durch eine höhere Dichte und günstigere Erschließungskosten einen Beitrag zur Baupreissenkung leisten.
  - 2.1.2 Das landesrechtliche Abstandsflächenrecht ist meiner Meinung nach entbehrlich.
- 2.2 Stellplätze
  - 2.2.1 Die Nachteile des geltenden Stellplatzrechts überwiegen, da bedingt durch den Stellplatzschlüssel hohe Investitionskosten, insbesondere für den Wohnungsbau, entstehen.  
Es sind keine Möglichkeiten gegeben, einen Ausgleich durch andere Mobilitätskonzepte, wie z. B. ÖPNV, Fahrräder, Carsharing oder sonstige, zu schaffen.  
Zudem trägt die Regelung zu einer Versiegelung von Außenanlagen bei.  
Des Weiteren sollten Möglichkeiten für Elektromobilität und des Radwegebaus für Stellplatzablöse verwendet werden.

APA, Arbeitsgruppe Planung + Architektur, Grafenau

- 2.3 Brandschutz  
Die Bauvorlagen für den Brandschutz sind von Kollegen ohne erhebliche Weiterbildung und Qualifikation nicht mehr machbar. Ein Verzicht auf die Erstellung von Nachweisen für Gebäude der Gebäudeklasse 4 ist vor diesem Hintergrund eher nicht positiv zu bewerten.  
Eine Abstimmung der Landesbauordnungen bzgl. der Nachweisberechtigung wäre zu begrüßen.
- 2.4 Lärm- und Schallschutz  
Die Vorschriften des Technischen Umweltschutzes im Genehmigungsverfahren behindern häufig die Entwicklung von Bürgerhäusern in den Dörfern des ländlichen Raumes.  
Veranstaltungen dürfen bis maximal 22 Uhr stattfinden. Eine Stärkung der Ortsmitten ist dadurch schwieriger geworden.
- 2.5 Wohnraumlüftung  
---
- 2.6 Barrierefreiheit  
Die Grundprinzipien der DIN 18040 regeln sehr differenziert die Barrierefreiheit von Gebäuden, Freiräumen und Verkehrswegen.  
Aufgrund der sehr komplexen Anforderungen an Barrierefreiheit kann meiner Meinung nach auf eine detaillierte Auseinandersetzung in der Bauordnung verzichtet werden.  
Problematisch hierbei ist bei Nutzungsänderungen das Nachrüsten des Bestandes bei wirtschaftlicher Zumutbarkeit sowie des Brandschutzes (Zwischenaufenthalt nicht zur Eigenrettung fähiger Menschen).
- 2.7 Bautechnische Nachweise  
---
- 2.8 Umwelt- und Naturschutz  
---
- 3 Baukostensteigerungen durch BayBO**
- 3.1 Preistreibend bei den Herstellungskosten sind u. a. die hohen Bodenpreise in den Metropolen und deren Umgebung. Hier könnte durch Umverteilungen von Behörden, Hochschulen, und sonstigen staatlichen Einrichtungen auf die ländlichen Regionen eine Entlastung erfolgen.  
Baugebote im Rahmen der Bauleitplanung können Spekulationen verhindern.  
Sicherlich können auch Vereinfachungen beim Brandschutz (ohne Qualitätsverlust) oder Lärm- und Schallschutz die Baupreise senken.
- 3.2 Siehe 3.1  
Aufstockungen und Nachverdichtungen ermöglichen.

APA, Arbeitsgruppe Planung + Architektur, Grafenau

#### **4 Genehmigungsverfahren**

- 4.1 Drei Monate, wie mehrfach vorgeschlagen, sind ausreichend.
- 4.2 Drei Tage nach Eingang eines Bauantrags sollten alle fehlenden Unterlagen beim Bauherrn bzw. Architekten angefordert werden. Kürzere Intervalle bei Ausschusssitzungen der Kommunen beschleunigen ebenfalls. Sprechtag bei Genehmigungsbehörden, bei denen alle Fachstellen anwesend sind. Gleichzeitige Bearbeitung des Bauantrags in allen Abteilungen.
- 4.3 Digitalisierung wird die o. g. Probleme sicherlich beschleunigen.
- 4.4 ---
- 4.5 ---
- 4.6 Serieller oder modularer Wohnungsbau, wie in Ansätzen in Österreich und der Schweiz (Holzbau) bzw. angloamerikanischen Staaten verbreitet ist, verbunden mit einer sehr hohen Vorfertigung trägt sicherlich zu einer Senkung der Kosten bei.
- 4.7 Raumordnung
- 4.8 Typengenehmigungen sollten zugelassen werden.
- 4.9 Anbieter aus anderen Bundesländern eröffnen einen breiteren Markt und führen zu günstigeren Preisen.

#### **5 Harmonisierung der Landesbauordnungen / Musterbauordnung**

- 5.1 ---
- 5.2 ---
- 5.3 Harmonisierung wäre sinnvoll, muss aber Grenzen haben. Unter Schwierigkeiten praktikabel durchzuführen, da einzelne Länder andere Schwerpunkte haben.
- 5.4 ---
- 5.5 ---

#### **6 Verfahrensrecht**

- 6.1 Nein
- 6.2 Ja, drei Monate
- 6.3 Kann aufgrund der kurzen Zeitspanne nicht bewertet werden.

APA, Arbeitsgruppe Planung + Architektur, Grafenau

- 6.4 Nein, gerade in historischen Städten gehört die Dachlandschaft zu einem hohen Gut der Gestaltung. Willkürliche Öffnungen der Dächer zerstören den einheitlichen Charakter.

## **7 Bautechnische Nachweise**

- 7.1 Das Problem hierbei ist nicht die hoheitliche oder privatrechtliche Beauftragung, sondern die Arbeitsüberlastung der Prüfengeure.
- 7.2 Nein
- 7.3 Prüfsachverständige sind insbesondere bei der Erteilung von Abweichungen kreativer.

## **8 Weitere Fragen**

- 8.1 Neutralität bedingt die Entwicklung neuer Baustoffe und kostengünstigerer Tragwerkskonstruktionen.
- 8.2 Erleichterung bei Abstandsflächen, Stellplatzregelungen. Änderung der Baunutzungsverordnung.
- 8.3 Verwendung der Zulässigkeit von Holz wie in Österreich oder in der Schweiz.
- 8.4 Standards für Aufenthaltsräume, Barrierefreiheit und Brandschutz müssten im Einzelfall individueller geregelt werden.
- 8.5 Hier sind verbesserte Möglichkeiten im Rahmen von Baugeboten zielführend.
- 8.6 Grundsätzlich ja, auch bei Leerständen oder Nichtbebauen von Grundstücken könnten Sanierungsgebote oder Baugebote hilfreich sein.  
Zielführender sind meiner Meinung Beratungsangebote gerade im ländlichen Raum, um Eigentümer über Fördermöglichkeiten aufzuklären.
- 8.7 Senkung der Bodenpreise durch Planungswertausgleich, wenn in Folge kommunaler Planungen Wertsteigerungen auftreten (1971 H.-J. Vogel)  
Verwendung der Mittel für Infrastruktur  
Möglichkeit auch als Bodenwertzuwachssteuer





Landesverband Bayern

# Stellungnahme zur Novellierung und Entschlackung der Bayerischen Bauordnung (BayBO)



Stellungnahme vom 22. Oktober 2019

Herausgeber:

BFW Bundesverband Freier Immobilien-  
und Wohnungsunternehmen,  
Landesverband Bayern e.V.  
Nymphenburger Straße 17  
80335 München  
Telefon: +49 (0)89 219 096 - 800  
Telefax: +49 (0)89 219 096 - 809

Landesgeschäftsführer: Patrick Slapal

E-Mail: [office@bfbayern.de](mailto:office@bfbayern.de)

Internet: <http://www.bfbayern.de>

*Der BFW Landesverband Bayern e.V. ist der Verband der mittelständischen Immobilienwirtschaft in Bayern. Dem BFW Bayern gehören derzeit über 230 Mitglieder und verbundene Unternehmen an, die sich umfassend im deutschen Immobilienmarkt engagieren.*

*Ehrenamtlicher Präsident ist Andreas Eisele, Managing Partner der Eisele Real Estate GmbH.  
Vizepräsidenten sind Alexander Hofmann, Vorstandssprecher der Baywobau Immobilien AG und Prof.  
Dr. Matthias Ottmann, Geschäftsführer, Urban Progress GmbH.  
Schatzmeister ist Christian Winkler, Geschäftsführer BHB Bauräger GmbH Bayern.  
Weitere Vorstände sind Dr. Hermann Brandstetter, Christian Bretthauer, Dr. Jürgen Bülesbach,  
Stephan Deurer, Thomas Gerl, Dr. Sebastian Greim, Melanie Hammer, Ralf Possinger, Alexander  
Summa, Johann Thierer, Michael Wallner*

**Inhalt**

Hintergrund zur Stellungnahme.....	6
Präambel: Grußwort des Präsidenten.....	6
1 Allgemeines zur Bayerischen Bauordnung (BayBO).....	8
1.1 Wie praxisnah ist die BayBO derzeit in ihrer Ausgestaltung?.....	8
1.2 Welche konkreten Vorschläge gibt es, um die BayBO mit ihrem gesamten Anhang (inkl. aller Verordnungen) in ihrer Komplexität zu reduzieren und praxistauglicher zu gestalten?.....	8
1.3 Welche Auswirkungen haben die genannten Entschlackungsmöglichkeiten auf den Wohnungsmarkt, die planenden und freien Berufe und die gesamte Bau- und Immobilienwirtschaft?.....	9
1.4 Inwiefern kann eine Novellierung der BayBO dazu beitragen, dass schneller, günstiger und mehr gebaut wird?.....	9
2 Wie werden folgende Sachverhalte in der BayBO konkret bewertet? In welchen Artikeln der BayBO sind diese Vorschläge jeweils insbesondere beinhaltet? Welche Optimierungen Verbesserung, Erleichterungen etc. können hier jeweils erfolgen?.....	10
2.1 Abstandsflächen.....	10
2.1.1 Halten Sie eine Übernahme des Abstandsflächenmodells der Musterbauordnung (§ 6 MBO- 0,4 h, Wegfall des 16m Privilegs, „Umklappen“ der Giebelfläche) in der BayBO für sinnvoll?.....	10
2.1.2 Halten Sie eine Regelung für sinnvoll, die das staatliche Abstandsflächenrecht auch in den Fällen zurücktreten lässt, in denen sich ein Vorhaben nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (und damit das landesrechtliche Abstandflächenrecht de facto entbehrlich würde)?.....	10
2.2 Stellplätze.....	11
2.2.1 Welche Vor- bzw. Nachteile hat das aktuell in Bayern geltende Stellplatzrecht ( Art. 47 BayBO)? 11	11
2.2.2 Halten Sie eine vollständige Kommunalisierung des Stellplatzrechts (Stellplatzpflicht nur, wenn in einer gemeindlichen Satzung geregelt) für sinnvoll?.....	11
2.2.3 Wäre eine Kommunalisierung des Stellplatzrechts aus Ihrer Sicht konnexitätsrelevant?.....	11
2.3 Brandschutz.....	11
2.4 Lärm- und Schallschutz.....	12
2.5 Wohnraumlüftung.....	12
2.6 Barrierefreiheit.....	12
2.7 Bautechnischer Nachweis.....	13
2.8 Umwelt- und Naturschutz.....	13
3 Baukostensteigerungen durch BayBO.....	14
3.1 Welche Praxisbeispiele können genannt werden, die die Gesamtherstellungskosten nach oben treiben?.....	14
3.2 Wie können diese im Sinne einer Baukostenreduktion insgesamt abgeändert werden?.....	19
4 Genehmigungsverfahren.....	20
4.1 In welchen Zeitraum sollte ein Bauantrag geprüft bzw. angenommen und genehmigt werden?.....	20
4.2 Wie können Genehmigungsverfahren schneller ablaufen?.....	20
4.3 Welche Rolle könnte hierbei die Digitalisierung spielen?.....	20

4.4	Welche konkreten Artikel sorgen für einen erhöhten Zeitaufwand in den folgenden Bereichen: Projektierung, Planung, Baugenehmigung, Bauprozess, Nutzungsaufnahme, Verwaltung, Instandhaltung und Instandsetzung?.....	20
4.5	Wie werden die Empfehlungen der Baukostensenkungskommission bewertet? .....	21
4.6	Inwiefern könnte ein serieller bzw. modularer Wohnungsbau einen Beitrag leisten? .....	21
4.7	Welche weiteren Ministerien auf Landesebene können in Ihrem jeweiligen Ressortbereich dazu beitragen, dass schneller, günstiger und mehr gebaut werden kann?.....	21
4.8	Sollten in der Bauordnung Typengenehmigungen zugelassen werden? .....	21
4.9	Wie kann geregelt werden, dass Typengenehmigungen anderer Bundesländer auch in Bayern gelten? Inwiefern würde dies das Bauen entbürokratisieren und preisgünstiger machen? .....	21
5	Harmonisierung der Landesbauordnungen / Musterbauordnung.....	22
5.1	Wie werden die derzeitigen politischen Weichenstellungen auf den einzelnen politischen Ebenen (EU, Bund, Land, Kommune) wahrgenommen? Was kann hier jeweils verbessert werden? .....	22
5.2	Können Kompetenzen ggf. anders effizienter gebündelt werden? .....	22
5.3	Inwiefern wäre eine Harmonisierung der einzelnen Landesbauordnungen sinnvoll und empfehlenswert?.....	22
5.4	Welche Artikel können einheitlich geregelt werden? .....	22
5.5	Welche Artikel können nicht einheitlich geregelt werden? .....	23
6	Verfahrensrecht .....	24
6.1	Sehen Sie die Möglichkeit für die Aufnahme weiterer Verfahrensfreiheitstatbestände in Art. 57 BayBO, wenn ja welcher? .....	24
6.2	Halten Sie eine Regelung über eine Genehmigungsfiktion im vereinfachten Verfahren (Art. 57 BayBO) für sinnvoll, wenn ja mit welcher Frist? .....	24
6.3	Hat sich aus Ihrer Sicht die Aufnahme des Abstandsflächenrechts in das Pflichtprüfprogramm des vereinfachten Genehmigungsverfahrens durch die Novelle 2018 bewährt? .....	24
6.4	Inwiefern ist es möglich bzw. sinnvoll den Dachausbau verfahrensfrei zu gestalten?.....	24
7	Bautechnische Nachweise .....	25
7.1	Welches System der Prüfung bzw. Bescheinigung bautechnischer Nachweise ist Ihrer Ansicht nach vorzuzugwürdig: Das System mit der hoheitlichen Beauftragung der Prüffingenieure (Standesicherheit) oder das mit der privatrechtlichen (durch den Bauherrn) Beauftragung?.....	25
7.2	Halten Sie eine Angleichung mit dem Ziel einer einheitlichen hoheitlichen Beauftragung für sinnvoll? .....	25
7.3	Gibt es ihrer Wahrnehmung nach, inhaltliche Unterschiede bei der Prüfung des Brandschutznachweises durch die Bauaufsichtsbehörde und der Bescheinigung durch Prüfsachverständige, insbesondere bei der Erteilung von Abweichungen? .....	25
8	Weitere Fragen.....	26
8.1	Inwiefern hat die BayBO bei der Vergabe von zu verwendeten Baustoffen bzw. Tragwerkskonstruktionen neutral zu sein? .....	26
8.2	Inwiefern schränken die geltenden Regelungen in der Bauordnung die vertikale und horizontale Nachverdichtung ein? Und wie könnten diese erleichtert werden? .....	26
8.3	Wie kann die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Holz als Baustoff für die Gebäudeklassen 4 und 5 verbessert werden? .....	26

8.4	Wo sehen Sie in der BayBO wesentliche Möglichkeiten, die Umwidmung und die Sanierung von ehemals gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Immobilien für eine Wohnnutzung im Innenbereich zu vereinfachen oder kostengünstiger zu gestalten (z.B. hinsichtlich Genehmigungsverfahren oder zu erfüllender Standards und Vorschriften)? .....	26
8.5	Inwieweit ist eine Verkürzung der Frist in Art. Nr. 69 geboten, unter anderem, um die Spekulation mit Grundstücken zu erschweren? .....	26
8.6	Welchen Änderungen der Bayerischen Bauordnung würden ein Vorgehen gegen Leerstände oder Nichtbebauung von Grundstücken erleichtern? .....	26
8.7	Welche weiteren Schritte sollten unternommen werden, um schneller, günstiger und mehr zu bauen, ergänzend zu den Regelungsmöglichkeiten in der BayBO? .....	27
	Anhang 1: Kostentreiber in bayerischen Kommunen .....	28
	Anhang 2: Strukturdaten/ Statistik .....	29
	Anhang 3: Schaubilder .....	30

### Hintergrund zur Stellungnahme

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat sich zu einer Novellierung der Bayerischen Bauordnung entschlossen. Der Bayerische Landtag diskutiert die Novellierung am Dienstag, den 22. Oktober 2019, in einer Anhörung von Sachverständigen. Für diese Anhörung hat der BFW Bayern diese Stellungnahme eingereicht. Sie gliedert sich nach der Reihenfolge der vom Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr erarbeiteten Fragen.

### Präambel: Grußwort des Präsidenten

Sehr geehrte Mitglieder des Landtags und des Ausschusses!

Meine sehr verehrten Damen, meine Herren,

herzlichen Dank für Ihre Einladung und besonders dafür, dass unser Verband, dessen Präsident ich bin, heute als einer der Experten angehört wird! So unterschiedlich die Ansätze hier sein mögen: Wir alle verfolgen das gleiche soziale Ziel, nämlich dass mehr bezahlbarer Wohnraum gebaut wird.

Der BFW Bayern wird nicht in Abrede stellen, dass die Neugestaltung der BayBO von guten Absichten begleitet ist. Jede Ihrer Fragen, und jede hat ihre Berechtigung, führte in unserem Verband zu konstruktiven und inhaltlich guten Diskussionen; es stärkt unsere Positionierung zu den Themen. In den nachfolgenden Antworten zu Ihrem Fragenkatalog sehen Sie die Möglichkeiten, die wir als mittelständische Unternehmen der Immobilienwirtschaft dem Gemeinwohl anbieten können.

Bitte lassen Sie mich ergänzend gleich zu Beginn anregen, dass alle Ergebnisse, die heute besprochen und größtenteils in die Gesetzgebung eingearbeitet werden, zeitnah auf ihre Tauglichkeit hin überprüft werden. Es muss ein offenes System sein, das bei Fehlentwicklungen, Fehlallokationen oder wenn die gewünschten Effekte nicht eintreten, schnell reagiert. Es betrifft Mieter, Arbeitsplätze in der Baubranche und – genau: auch die Existenzen der einzelnen mittelständischen Immobilienunternehmer.

Ich will Ihnen an Beispielen aus der Praxis Fehlentwicklungen deutlich machen: Verschärfungen bei Mietpreisbremsen sehen wir kritisch und empfehlen daher, diese auf ihre Wirksamkeit hin zu überprüfen. Die Auswirkungen sollten vorurteilsfrei von Anfang an dokumentiert werden und dem Evaluierungsstandard der öffentlichen Hand entsprechen. Schon jetzt zeigt sich, dass alleine durch die Ankündigung der neuen geplanten Mietpreisbremse Bauanträge in Berlin massiv zurückgehen werden. Es besteht bereits Handlungsbedarf. Dass es auch ohne Mietpreisbremse geht, zeigt Hamburg – übrigens von der SPD regiert. Während in München der durchschnittliche Quadratmeterpreis 7.700,00 € kostet, liegt dieser in Hamburg bei 3.500,00 €. Hier wird einfach mehr Bauland ausgewiesen und in der Folge mehr gebaut. Wichtig ist auch die Nachverdichtung. In unserer Anlage 1 sehen Sie ergänzend Beispiele für die aktuelle Kostentreiberei.

Der BFW Bayern ist folglich gespannt, ob es uns z.B. durch die Übernahme des Abstandsflächenmodells der Musterbauordnung und der geplanten 0,4 H-Regelung sowie des Wegfalls des 16-Meter-Privilegs eine Nachverdichtung gelingen wird. Ebenso – wenn uns der BER noch nicht genügend Informationen zu dieser Problematik gegeben haben sollte – wie die



Auswirkungen der Verschärfung zum Brandschutz sein werden. Damit meine ich übrigens auch die Abnahme innerhalb einer zeitlich annehmbaren Frist nach Abschluss von Bauvorhaben.

Klassenkampf kann nicht den freien Markt ersetzen.

Sie sehen, es wird eine spannende, erwartungsgemäß fruchtbare Diskussion werden, an der mein Verband sehr gerne teilnimmt. Nochmals vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und die Einladung.

## 1 Allgemeines zur Bayerischen Bauordnung (BayBO)

### 1.1 Wie praxisnah ist die BayBO derzeit in ihrer Ausgestaltung?

Eine Änderung der Bayerischen Bauordnung ist aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft notwendig, um Gerechtigkeit, Transparenz und Vereinfachung herbeizuführen. Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt in nahezu allen Wohnungsmärkten der Ballungszentren das zur Verfügung stehende Angebot. Zusätzlich 470.000 Wohneinheiten in Bayern und 40.000 in München müssen bis zum Jahr 2030 zur Deckung der Wohnraumnachfrage geschaffen werden. Doch von einer realitätsnahen Umsetzung kann keine Rede sein.

Die Immobilienwirtschaft braucht verlässliche und wirtschaftlich langfristig tragfähige Rahmenbedingungen – für Investoren, für Eigenheimnutzer und Mieter – um auch der sozialen Verantwortung nach bezahlbarem Wohnraum nachkommen zu können. Eine Vielzahl an Regulierungen beeinträchtigt die Investitionsbereitschaft der freien Wirtschaft. Daher müssen kostentreibende und bürokratische Hürden überprüft und reduziert werden, auch zugunsten einer gerechten Lastenverteilung zwischen Wohnungsbestand und Wohnungsneubau. Die mittelständische Immobilienwirtschaft bekennt sich ihrer sozialen und politischen Verantwortung in Bezug auf die gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen wie bezahlbarer Wohnraum, Klimaschutz, Ausbau der Infrastruktur sowie Demographischer Wandel.

### 1.2 Welche konkreten Vorschläge gibt es, um die BayBO mit ihrem gesamten Anhang (inkl. aller Verordnungen) in ihrer Komplexität zu reduzieren und praxistauglicher zu gestalten?

<p><b>Artikel 6 Absatz 5 und Absatz 7 Abstandsflächen, Abstände BayBO (Bayerische Bauordnung)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstandsflächen auf 0,4 H festlegen (bisher 1,0 H); auf alle Fälle muss das Abstandsflächenrecht verkleinert werden;</li> <li>• Klarstellung Höhenfestsetzung im Bebauungsplan;</li> <li>• genauere Definition von 16m-Privileg;</li> <li>• Überarbeitung der Mindestabstandsflächen bei Gebäuden ohne 16m-Privileg;</li> <li>• Forderung nach Mindestabständen innerhalb der Bebauung des eigenen Grundstücks, bei Balkonen zu Nachbargrenzen und überdachte Fahrradstellplätze an Grundstücksgrenzen ohne Anrechnung an die Grundflächen;</li> <li>• Höhere Bebauung zulassen.</li> </ul>
<p><b>Art. 12 Brandschutz BayBO: Regelung bei Ausführung von KITAS Art. 13 Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz BayBO: EnEV Anforderungen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überprüfung und Überarbeitung der links genannten Vorschläge Paragraphen.</li> </ul>
<p><b>Art. 31 Erster und zweiter Rettungsweg, Feuerwehrlieferwagen BayBO</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anschaffung von Feuerwehrlieferwagen bis zu einer Höhe von 30m -&gt; (Erhöhung der Hochhausgrenze von 22m auf 30m)</li> <li>• Zulassen zur Nutzung von geeigneten Gehsteigen für die Befahrung der Feuerwehr - &gt; Vereinfachung der Schaffung des Zweiten Rettungsweges.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fahrerlaubnis für Feuerwehren in Innenhöfe bei Einsätzen.</li> </ul>
<b>Art. 47 Stellplätze, Verordnungsermächtigung BayBO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Berlin und Hamburg sind Vorreiter beim Verzicht auf jegliche Stellplatzvorgaben. Der BFW Bayern favorisiert diese Lösung. Wahlweise sollte bei Stellplatzvorgaben der ÖPNV berücksichtigt werden; Stellplatzanforderungen müssen flexibel gestaltet werden</li> <li>Flexibler Schlüssel: Fahrrad- vs. Kfz-Stellplätzen</li> </ul>
<b>Art. 48 Barrierefreies Bauen BayBO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anpassung der Regelungen für barrierefreies Bauen auf erforderliche Maße: Flurbreiten auf mindestens 1,20 m und an einer Stelle im Flur oder Diele mindestens 1,50m/1,50m.</li> <li>Mindestens 50 cm Abstand zwischen dem Türgriff und der angrenzenden Wand bei einer Wohnungseingangstür.</li> </ul>
<b>Art. 62 Bautechnische Nachweise BayBO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Notwendigkeit einer Prüfstatik: bis Gebäudeklasse 3 vollständig entfallen und bei Tiefgaragen erst ab einer Großgarage.</li> </ul>
<b>Art. 63 Abweichungen BayBO Art. 64 Bauantrag und Bauvorlagen Wohnraumförderbestimmungen BayBO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überprüfung und Überarbeitung der links genannten Vorschläge Paragraphen</li> </ul>

### 1.3 Welche Auswirkungen haben die genannten Entschlackungsmöglichkeiten auf den Wohnungsmarkt, die planenden und freien Berufe und die gesamte Bau- und Immobilienwirtschaft?

Schnellere und einfachere Genehmigungsverfahren ermöglichen der mittelständischen Immobilienwirtschaft schneller, günstiger und mehr bauen können.

### 1.4 Inwiefern kann eine Novellierung der BayBO dazu beitragen, dass schneller, günstiger und mehr gebaut wird?

Die mittelständische Immobilienwirtschaft steht bereits heute für vier Fünftel des neu geschaffenen Wohnraums. Veränderte Rahmenbedingungen vorausgesetzt, kann die mittelständische Immobilienwirtschaft gemeinsam mit Stadt, Land und Bund einen noch größeren Beitrag leisten. Hierzu bedarf es einer Beschleunigung aller Prozesse zur Schaffung von Baurecht, einer Verdichtung der bestehenden Gewerbe- und Wohnareale sowie einer Eliminierung der Preistreiber. Zusätzlich müssen die Aktivitäten zur Baulandmobilisierung auch über die Grenzen der Städte hinaus verstärkt werden. Insbesondere das Urbane Gebiet als Gebietstypologie sollte künftig dort, wo möglich und sinnvoll, als Planungsziel für Wohnen in Aufstellungsbeschlüssen festgeschrieben werden. Die Überwindung des Trenngrundsatzes der alten Baunutzungsverordnung, die hochverdichtete Nutzung im Urbanen Gebiet, die Ganztagesbelegung und damit die Schaffung von „Stadt an sich“ soll entschlossen aufgegriffen und kraftvoll umgesetzt werden.

**2 Wie werden folgende Sachverhalte in der BayBO konkret bewertet? In welchen Artikeln der BayBO sind diese Vorschläge jeweils insbesondere beinhaltet? Welche Optimierungen Verbesserung, Erleichterungen etc. können hier jeweils erfolgen?**

**2.1 Abstandsflächen**

**2.1.1 Halten Sie eine Übernahme des Abstandsflächenmodells der Musterbauordnung (§ 6 MBO-0,4 h, Wegfall des 16m Privilegs, „Umklappen“ der Giebelfläche) in der BayBO für sinnvoll?**

Wir sprechen uns für

- die Festlegung der Abstandsflächen auf 0,4H (bisher 1,0 H);
- eine Klarstellung der Höhenfestsetzung im Bebauungsplan;
- eine genauere Definition von 16m-Privileg bzw. deren Wegfall;
- die Überarbeitung der Mindestabstandsflächen bei Gebäuden ohne 16m-Privileg sowie
- die Forderung nach Mindestabständen innerhalb der Bebauung des eigenen Grundstücks, bei Balkonen zu Nachbargrenzen und überdachte Fahrradstellplätze an Grundstücksgrenzen ohne Anrechnung an die Grundflächen aus.

**2.1.2 Halten Sie eine Regelung für sinnvoll, die das staatliche Abstandsflächenrecht auch in den Fällen zurücktreten lässt, in denen sich ein Vorhaben nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (und damit das landesrechtliche Abstandflächenrecht de facto entbehrlich würde)?**

Grundsätzlich begrüßen wir den Ansatz, dass in § 34-er Bereichen künftig nicht mehr nur auf das Maß H 0,4 bzw. 0,2 abgestellt werden soll, sondern alternativ zu berücksichtigen ist, ob sich das Bauvorhaben im Sinne des § 34 Abs. 1 insbesondere nach der Grundfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dies bedeutet, dass in Zukunft der einzuhaltende Abstand aus der vorhandenen Nachbarbebauung abzuleiten ist. Durch die Zurückführung des Nachbarschutzes auf unzumutbare Beeinträchtigungen, im Sinne einer nachbarschützend qualifizierten Verletzung des Rücksichtnahmegebots, wird eine Flexibilisierung des Abstandflächenrechts herbeigeführt. Nach dem Wortlaut ist sogar ein Abstand von 2,50 m zulässig, wenn sich dieser aus der näheren Umgebung ableiten lässt.

Allerdings darf es in diesem Zusammenhang nicht sein, dass die Erteilung von Baugenehmigungen von der Vorlage zahlreicher Fachgutachten abhängig gemacht wird. Daher unterstützen wir Regelungen, die die Entkernung von Bestandsgebäuden erleichtern. Bei diesen Gebäuden stellen sich die Fragen nach der Belichtung, der Besonnung und des Sozialabstandes nicht. Denn oft ist die Revitalisierung alter Gebäudesubstanzen im innerstädtischen Bereich nur durch eine vollständige Entkernung möglich. Dies darf aber nicht dazu führen, dass der Bestandschutz wegfällt und andere Abstandsflächen eingehalten werden müssen. Hierdurch wird eine optimale Nutzung der Flächen für den Wohnungsbau insbesondere in ohnehin „engen“ Innenstadtlagen verhindert.

Das baupolitisch vorgegebene Ziel der innerstädtischen Verdichtung kann nur gelingen, wenn die Entkernung eines legal errichteten Gebäudes unter Beibehaltung der bestehenden Abstandsflächen ermöglicht wird. Sofern die im Alt-Zustand ohnehin gegebenen Beeinträchtigungen von Nachbarschaft und zukünftigen Bewohnern nicht überschritten werden, sollte daher ein erweiterter Bestandsschutz gelten. Auf diese Weise könnten auch Baugenehmigungsverfahren beschleunigt werden.

## 2.2 Stellplätze

### 2.2.1 Welche Vor- bzw. Nachteile hat das aktuell in Bayern geltende Stellplatzrecht ( Art. 47 BayBO)?

Oft ist der Wohnraum begrenzt, da die vorgeschriebenen Stellplätze nicht zur Verfügung gestellt werden können oder zu teuer sind, insbesondere wenn diese im Untergrund herzustellen sind. Aufgrund der aktuellen und weiter absehbaren Veränderung des Mobilitätsverhaltens in Zukunft werden nicht mehr so viele Stellplätze benötigt. Der freie Markt wird auch im Bezug auf die Stellplätze seine Allokationskräfte entfalten. Die Bauträger sind sich bewusst, dass dafür Mieter gebraucht werden, die keinen Stellplatz wollen. Wir fordern daher den ÖPNV bei Vorgaben von Stellplätzen zu berücksichtigen und einen flexibleren Schlüssel: Fahrrad- vs. KfZ-Stellplätzen einzuführen.

Allgemein:

- Idealerweise sollte auf Stellplatzvorgaben, wie in Hamburg und Berlin praktiziert, verzichtet werden. Auf alle Fälle müssen moderne Mobilitätskonzepte berücksichtigt werden;
- Die Koppelung muss an den Quadratmetern und nicht an der Anzahl der Wohnungen erfolgen;
- Car-Sharing-Stellplätze sind generell als vollwertige Stellplätze anzurechnen;
- Bei Aufstockung und Dachausbau sollte eine Reduzierung auf 1/3 gegenüber dem gängigen Stellplatzschlüssel möglich sein.

### 2.2.2 Halten Sie eine vollständige Kommunalisierung des Stellplatzrechts (Stellplatzpflicht nur, wenn in einer gemeindlichen Satzung geregelt) für sinnvoll?

Wir halten eine vollständige Kommunalisierung des Stellplatzrechts nicht für sinnvoll, da die Gemeinden eher dazu tendieren, mehr Stellplätze zu fordern. Sinnvoll wäre es, den ÖPNV bei Vorgaben von Stellplätzen zu berücksichtigen und eine Flexibilisierung unter Beachtung von Fahrrad- und KfZ-Stellplätzen voranzutreiben. Ohnehin lehnt der BFW Bayern Stellplatzvorgaben eher ab.

### 2.2.3 Wäre eine Kommunalisierung des Stellplatzrechts aus Ihrer Sicht konnexitätsrelevant?

Nein, der BFW Bayern befürwortet das Modell von Hamburg und Berlin hinsichtlich des Verzichts jeglicher Stellplatzvorgaben.

## 2.3 Brandschutz

Der BFW Bayern empfiehlt:

- Bei üblichen Wohngebäuden bis zur Hochhausgrenze einen vereinfachten Sicherheitstreppenraum als Alternative zum erforderlichen zweiten Rettungsweg zu genehmigen;
- Die Fahrerlaubnis für Feuerwehren in Innenhöfe bei Einsätzen zu ermöglichen;
- Innerhalb von Wohnungen über zwei Geschosse die Mindesttreppenbreite 80 cm sowie maximales Steigungsverhältnis 21/21 gelten zu lassen;
- Die Anschaffung von Feuerwehrleiterwägen bis zu einer Höhe von 30m (d.b. eine Erhöhung der Hochhausgrenze von 22m auf 30m);
- Angemessene Flächenbefestigungen zuzulassen z.B. Schotterrasen;
- Das Zulassen zur Nutzung von geeigneten Gehsteigen für die Befahrung der Feuerwehr (d.b. eine Vereinfachung der Schaffung des Zweiten Rettungsweges).

#### 2.4 Lärm- und Schallschutz

Der BFW Bayern fordert eine gleiche Bewertung von Anlagenlärm und Verkehrslärm. Durch die gleiche Bewertung würde eine Vielzahl aufwendiger Schallschutzkonstruktionen vermieden ohne die Wohnqualität einzuschränken. Rückt z.B. neue Wohnbebauung an bestehendes Gewerbe, sind Richtwerte von 65 dbA tags und 55 dbA nach einzuhalten. Mit Gleichbewertung des Lärms könnte der Gebietstyp urbanes Gebiet mit seiner Idee von unterschiedlichster Nutzung der Stadt endlich auch praktisch Wirklichkeit werden.

#### 2.5 Wohnraumlüftung

Wir empfehlen, dass die Lüftungsstufe Feuchteschutz nach DIN 1946, die den anerkannten Regeln der Technik entspricht, Anwendung im Art. 39 BayBO findet.

#### 2.6 Barrierefreiheit

Die Barrierefreiheit stellt weiterhin einen zentralen Baustein im Gesetzgebungsverfahren dar. Zentrales Anliegen des Gesetzesentwurfs ist die Einführung der DIN 18040-2 als verbindliche technische Baubestimmung. Dadurch soll Klarheit und Transparenz gegenüber den am Bau Beteiligten erreicht werden. Die Barrierefreiheit i.S.d. DIN wird nunmehr für alle Wohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen festgeschrieben.

Die Einführung einer Quote, die einen ungeklärten Bedarf allein über den Neubau lösen will, erscheint praxisfern und an der Zielgruppe vorbeigeplant. Unserer Auffassung nach bedarf es im Rahmen einer Verhältnismäßigkeitsprüfung einer differenzierten Bedarfsanalyse, die zum einen hinterfragt, welche Zielgruppe welchen Wohnraum benötigt und in welcher Größenordnung dieser Bedarf auf die verschiedenen Wohnungsmärkten in Bayern zukommt.

Aufzüge: Aus der Praxis ist bekannt, dass in der Regel bei größeren Projekten ohnehin Aufzüge ab dem dritten Geschoss eingebaut werden. Ziel einer Gesetzgebung sollte daher sein, den Aufzugseinbau nicht mit weiteren kostenträchtigen Auflagen zu beschweren und damit sogar auszubremsen, sondern eher Förderprogramme für den nachträglichen Aufzugseinbau im Bestand zu bewerben. Schließlich gibt es Sonderfälle wie den Bau eines mehrgeschossigen Hauses mit nur einem Nutzer. Hier sollte es dem Bauherrn überlassen bleiben, ob er einen Aufzug für erforderlich erachtet.

In innerstädtischen Lagen ist der Ausbau des Dachgeschosses eine gute Möglichkeit, neuen Wohnraum zu schaffen. Die Pflicht einen Aufzug nachträglich einbauen zu müssen, bedeutet aber für viele solcher Projekte das Aus. Zusätzlich wird daher eine Ausnahmeregelung für die Aufstockung eines Hauses benötigt. Eine solche Regelung ist insbesondere für die gewünschte innerstädtische Verdichtung unabdingbar. Einer Verdichtung stehen regelmäßig auch die Vorschriften des Denkmalschutzes entgegen, der den nachträglichen Einbau von Fahrstühlen verbietet. Auch hier wird eine Ausnahmeregelung benötigt.

Handläufe: Insbesondere bei Einfamilienhäusern sollte die Anbringung eines Handlaufs der Gestaltungsfreiheit des Bauherrn oder späteren Eigentümers überlassen bleiben. Im Außenbereich werden des Öfteren Stufen als Gestaltungselement des Hauseingangsbereichs angebracht. Müssen zusätzlich auch Geländer oder Handläufe angebracht werden, stellt dies die gestalterische Wirkung in Frage. Zudem werden Kosten verursacht für die Schaffung eines Fundaments, das zur Anbringung von Handläufen/Geländern erforderlich ist. Die Zusatzkosten werden auf 400-500 Euro pro laufenden Meter geschätzt. Auch „geringfügige“ Auflagen und Kosten tragen in der Summe dazu bei, dass bauen komplizierter und teurer wird.



### 2.7 Bautechnischer Nachweis

Der BFW Bayern empfiehlt die Notwendigkeit einer Prüfstatik bis Gebäudeklasse drei vollständig entfallen zu lassen und diesen Nachweis erst bei Tiefgaragen ab einer Großgarage anzuwenden.

### 2.8 Umwelt- und Naturschutz

Der BFW Bayern empfiehlt sich dafür einzusetzen, im BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) § 39: Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen, das Fäll-Verbot von Bäumen und Sträuchern vom 1. März bis 30. September im Jahr zu lockern. Des Weiteren empfiehlt der BFW Bayern die Fällung von Bäumen nach positivem Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) in Absprache mit der Baubehörde zu erlauben und die Überarbeitung und Überprüfung der EnEV Anforderungen.

### 3 Baukostensteigerungen durch BayBO

#### 3.1 Welche Praxisbeispiele können genannt werden, die die Gesamtherstellungskosten nach oben treiben?

##### Vorhaben- und Erschießungsplan, vorhabenbezogener B-Plan, Änderung vorhandener B-Plan:

Sachverhalt	Projektrelevanz	Gesprächsergebnis mit Kommune	Zeitliche Verzögerung/ monetäre Auswirkungen
Zustimmungspflichtige Behörde (Schulreferat) hat für längere Zeit keine Stellung bezogen	Sehr hoch	Keine Einflussnahme auf zeitliche Beschleunigung	Ein Jahr; Grundstückspreis um 20% erhöht = Kostensteigerung von 630€/qm Wohnfläche
Dreimaliges Umplanen aufgrund von Bedenken des Denkmal-/ Ensembleschutzes	Sehr hoch	Keine Einflussnahme auf zeitliche Beschleunigung, häufige Gesprächsrunden um Planungen zu erläutern	2,5 Jahre Genehmigungsdauer; monatlich 30.000€ Zinsen zu zahlen = 90€/qm Wohnfläche
Planung einer Wohnbebauung	Hoch	Einigung mit der Kommune über Bebauungsdichte, Gemeinderat folgte nicht deren Empfehlung	Vier Jahre; Flächenverluste, Kostensteigerung von 1.000€ / verbleibender Wohnung
Bemängelung der Schriftform im Lageplan	Hoch	Mehrere Nachlieferungen, Details wurden monatelang nicht weitergegeben	Acht Monat; 15€/qm Wohnfläche

##### Städtebauliche und Architektur-Wettbewerbe:

Sachverhalt	Projektrelevanz	Gesprächsergebnis mit Kommune	Zeitliche Verzögerung/ monetäre Auswirkungen
Architekturwettbewerb für 25 Wohnungen	Hoch	Fassade musste umgesetzt werden	Ein Jahr; Kostensteigerung 600€/qm WF
Gestaltungsleitfaden für eine Quartiersentwicklung schreibt teure Naturfasse für Sockel vor	Mittel	Mussten umgesetzt werden, obwohl diese nachweislich einen höheren Wartungsaufwand haben. Kostengünstigere Alternativen wurden nicht zugelassen	1000€/Wohnung
Siegerentwurf wurde vom Stadtrat abgewählt (teilweise saßen die gleichen Personen in der Auswahlkommission)	Sehr hoch	Insgesamt drei Anläufe, um einen Wettbewerbssieger zu bestimmen	

**Kostensteigerung durch Gutachtenflut:**

Sachverhalt	Projektrelevanz	Gesprächsergebnis mit Kommune	Zeitliche Verzögerung/ monetäre Auswirkungen
Gutachtlich geforderter Schallschutz	Hoch	Schallschutzwintergärten und Bau von Schallschutzwand, viele Gutachten	60.000€ für Wintergärten
Kartierung Artenschutz: Das Ergebnis des Kartierungsverfahrens wurde von der Unteren Naturschutzbehörde in Frage gestellt, worauf ein zweites Kartierungsverfahren durchgeführt wurde	Sehr hoch	Bitte um Beschleunigung der Entscheidungsfindung hinsichtlich Kartierungsverfahren und das Vermeiden eines zweiten Kartierungsverfahren, da das erste bereits alle Formalien erfüllt, trotzdem erhebliche Verzögerungen	Der Zeitraum für eine Entscheidung zu einem Kartierungsverfahren umfasse 2 Jahre. Ausgleichsfäche und Kompensierung werden die Wohnfläche um rd. 110€/qm verteuern.
Ausuferung der Dokumentationspflicht	Mittel		300 Seiten für 4 Wohnungen = 1% der Bausumme

**Planänderung aufgrund geänderter Anforderungen (Kompetenzüberschreitung im Fachbereich etc.):**

Sachverhalt	Projektrelevanz	Gesprächsergebnis mit der Kommune	Zeitliche Verzögerung/ monetäre Auswirkungen
Planänderung aufgrund der Anforderungen des Denkmalamts zur geplanten Dachkonstruktion	Sehr hoch	Dreimalige Planänderung	60€/qm Wohnfläche
Interne Differenz zwischen Tiefbauamt und Stadtplanung zur Festlegung der grundwasserbedingten Bauhöhe	Sehr hoch	Höhere technische Ausrüstungen und Baumaßnahmen mussten umgesetzt werden	160€/qm Wohnfläche
Kunstbeirat fordert mehrfach technisch nicht umsetzbare Lösungen	Sehr hoch	Nach zeitintensiver juristischer Auseinandersetzung gab es einen Kompromiss	250 Flächenverlust, was letztendlich zu einem Gesamtkostenblock von 1,2 Mio.€ wurde (Flächenverlust sowie Anwalts- und Planungskosten)

Untere Naturschutzbehörde verweigerte ca. 2 qm Fläche als Aufstellfläche für die Feuerwehr (Rasensteine)	Mittel	Umplanung erforderlich und erneute Abstimmung mit der Feuerwehr	Flächenverluste im Gebäude
--	--------	---	----------------------------

**Kostensteigerung durch Schall-und Brandschutzanforderungen:**

Sachverhalt	Projektrelevanz	Gesprächsergebnis mit Kommune	Zeitliche Verzögerung/ monetäre Auswirkungen
Kommune wollte Wohnen am Standort verhindern	Hoch	Zuerst lehnte Kommune jede technische Schallschutzlösung des Gutachters und zum Schluss diesen selbst ab	700.000€ Mehrkosten für Schallschutz = 96€/qm Wohnfläche
Errichtung eines zweiten Fluchtwegs	Sehr hoch	Vorschlag des Projektentwicklers an der Ostseite des Gebäudes eine Fluchttreppe zu errichten wurde abgelehnt, stattdessen Bau einer Wendeltreppe, die zu hohen Flächenverlusten führte	75.000€ Verlust durch weniger Wohnfläche
Kommune hat an dem Einbau einer Sprinkieranlage festgehalten	Mittel	Adäquater Brandschutz auch mit anderen technischen Mitteln wurde nicht anerkannt	50.000€ Gestehungskosten zzgl. laufender Unterhalt

**Kostensteigerung durch Baukörper, Baufenster, Baulinien und Fassaden:**

Sachverhalt	Projektrelevanz	Gesprächsergebnis mit Kommune	Zeitliche Verzögerung/ monetäre Auswirkungen
Fassadengestaltung nach Wettbewerb	Sehr hoch	Vorgabe einer gefliesten Fassade war technisch nur durch eine zweite schützende „Hintergrundfassade“ umsetzbar	140€/qm Wohnfläche
Hauskante prägnanter zu gestalten, Wunsch der Gestaltungskommission	Hoch	Planänderungen, höhere Genehmigungsgebühr	1.000€/Wohnung
Stadt verweigert die geplanten Retentionsdächer auf Penthäusern, stattdessen wird ein Satteldach gefordert. Dadurch fallen die Penthäuser weg und es werden Rückhaltebecken unter der Tiefgarage	Sehr hoch	Einigung mit der Kommune noch nicht gegeben	Bislang sind bereits Kosten von 250.000€ allein für die Vorplanung und für informelle Entwürfe angefallen. Umgerechnet auf das kleinere Projekt mit 8

notwendig, hinzu kommen weitere Umplanungen und eine höhere Stellplatzabläse			bis 10 Wohnungen (vorher 30 Wohnungen) bedeutet dies Mehrkosten von ca. 25.000€ bis 31.000€ je Wohnung
--	--	--	--

**Kostensteigerung durch Stellplatzsätzen:**

Sachverhalt	Projekt-relevanz	Gesprächsergebnis mit Kommune	Zeitliche Verzögerung/ monetäre Auswirkungen
Baukostensteigerung durch bauliche Gutachten	Mittel	Sind zur Umsetzung verpflichtet	4.000€ bis 6.000€/ Stellplatz
Bauliche Höhenanpassung der Tiefgarage, da sich zwei Fachbereich nicht einigen konnten	Hoch	Planänderungen, höhere technische Ausbauten notwendig	206€/qm Wohnfläche
Im Projektverlauf geänderte Stellplatzsatzung führt zu erheblichen Kostensteigerungen und zur Unwirtschaftlichkeit; hinzu kommen weitere Umplanungen und eine höhere Stellplatzabläse	Sehr hoch	Einigung mit der Kommune noch nicht gegeben	Ablösesumme + Malus als Berechnung der Stellplatzabläse: 15.000 + ((62/70)*15.000) = 28.285,70€ pro Stellplatz insgesamt: 1,75 Mio.€ (vorher 620.000€) Folge: Projekt ist so nicht umsetzbar

**Kostensteigerung durch Anstieg der Infrastruktur und Erschließungskosten**

Sachverhalt	Projekt-relevanz	Gesprächsergebnis mit Kommune	Zeitliche Verzögerung/ monetäre Auswirkungen
Tiefbauamt hat erst nach Erteilung der Baugenehmigung festgestellt, dass der Hauptkanal überlastet ist	Hoch	Der Bauträger musste im laufenden Prozess einen eigenen Rückhaltekanal auf seinem Grundstück errichten und Gartenfläche sickerfähig modellieren	100.000€ Kanalkosten (7.000€/ Wohnung)
Errichtung eines Spielplatzes	Mittel	Kein Entgegenkommen, obwohl auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein großer	206€/qm Wohnfläche

		öffentlicher Spielplatz vorhanden ist und die Zielgruppe für die Wohnungen bei 50+ liegt	
Hausanschluss musste durch Stadtwerke (55.000€) verlegt werden	Mittel	Kostengünstiges Gegenangebot (15.000€) lag vor = 40.000€	5€/qm Wohnfläche
Mit Berechnung des zu zahlenden Kita-Anteils war die Kommune überfordert	Mittel	Bauträger musste auch die juristische Beratung (120.000€) und Ablöse (90.000€) tragen	150€/qm Wohnfläche
Nachträgliche Forderung eines Kinderspielplatzes	Mittel	Flächenverlust einer Doppelhaushälfte sowie Schenkung des Spielplatzes	240.000€

**Kostensteigerung durch ökologischen Ausgleich und Naturschutz**

Sachverhalt	Projekt-relevanz	Gesprächsergebnis mit Kommune	Zeitliche Verzögerung/ monetäre Auswirkungen
Pflanzen von vier Pappeln im engen Straßenraum	Mittel	Sind zur Umsetzung verpflichtet	300.000€ = 12.000€/Wohnung = 120€/qm Wohnfläche
Zwischenlösung zur Umsiedlung einer Spatzenkolonie muss gefunden werden	Mittel	Es ist den Tieren nicht zumutbar, über eine Straße mit wenig Verkehr zu fliegen	40.000€ = 20€/qm Wohnfläche
Baustopp wegen Fledermäusen	Mittel	Gutachten und Umsiedlung	700.000€ = 16€/qm Wohnfläche
Bäume dürfen nicht gefällt werden	Hoch	Umplanung des gesamten Projekts; kurze Zeit später werden die Bäume doch gefällt, da die Stadt Medien verlegen lässt	
Schadhafte Bäume (durch Gutachten bestätigt) dürfen nicht gefällt werden	Mittel	Eine Bürgerinitiative war dagegen, obwohl Ersatzpflanzungen in größerem Umfang vorgenommen wurden	
Überfüllte Deponien	Mittel	Kein Lösungsangebot, lange Transportwege	3€/qm Wohnfläche

### 3.2 Wie können diese im Sinne einer Baukostenreduktion insgesamt abgeändert werden?

S. Zusammenfassung unsere Studie „Kostentreiber in bayerischen Kommunen“ (Anhang 1).

Aufgaben der öffentlichen Hand sollten nicht auf Unternehmen abgewälzt werden. Die Stellplatzsatzungen sollten flexibilisiert werden. Durch die Investitions- und Refinanzierungskosten sollten die Genehmigungsverfahren innert 90 Tagen abgeschlossen sein.



## 4 Genehmigungsverfahren

### 4.1 In welchen Zeitraum sollte ein Bauantrag geprüft bzw. angenommen und genehmigt werden?

Der BFW Bayern begrüßt, dass klare Fristen für Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben verankert werden. Die Baugenehmigung gilt als erteilt, wenn nicht nach einem Monat nach Eingang des Ersuchens Vorbehalte eingebracht sind. Insofern liegt ein Rechtsanspruch für bayerische Unternehmen vor, wann ein Bauantrag erteilt sein muss. Wir empfehlen die Frist auf maximal zwei Wochen zu reduzieren.

### 4.2 Wie können Genehmigungsverfahren schneller ablaufen?

- Referentielle Baugenehmigung: Aufnahme einer Regelung für eine sog. referentielle Baugenehmigung: Bei gleicher Gebäudegrundrisse, aber auch bei paralleler Planung und Ausführung müssen mehrmals die erforderlichen Bauunterlagen erstellt und eingereicht werden. Mit der Einführung der referentiellen Baugenehmigung lassen sich u.a. Wohngebäude errichten, die bei gleicher Konstruktion der tragenden Elemente eine individuelle innere wie äußere Gestaltung zulassen. Mit der neuen Form der Genehmigungsfreistellung könnten der Forderung der Bauträger nach schnellen Genehmigungsverfahren nachgekommen werden.
- Elektronische Schriftform: Um Baugenehmigungsverfahren weiter zu beschleunigen, müssen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass die Schriftform für den Bauantrag durch die elektronische Form ersetzt werden kann.
- Ausführungsvorgaben zu Baugenehmigungsverfahren: Es sollte eine Regelung zur gleichzeitigen Einholung aller zu beteiligende Körperschaften, Behörden oder Dienststellen beschlossen werden. Ferner soll die Einberufung aller zu beteiligenden Stellen im Gesetzesbuch verankert werden, wenn dies der beschleunigten Abwicklung der Baugenehmigungsverfahren dienlich ist.
- Frist bei Nachbarbeteiligung: Erfolgt eine Nachbarbeteiligung, sind deren eventuelle Einwendungen innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Benachrichtigungen bei der Bauaufsichtsbehörde vorzubringen.
- Aufnahme von Berichtspflichten: Die Bauaufsichtsbehörden des Bayerischen Staatsministeriums für Bau, Wohnen und Verkehr sollen jährlich zur durchschnittlichen Länge von Baugenehmigungsverfahren Bericht erstatten. Über eine Rechtsverordnung des Ministeriums werden die Vorgaben des Berichts festgelegt.

### 4.3 Welche Rolle könnte hierbei die Digitalisierung spielen?

Der BFW Bayern empfiehlt das Onlinezugangverbesserungsgesetz (OZG) zu ändern. Ein digitaler Bauantrag mit der behördenübergreifenden Lösung der AKDB ermöglicht eine Baugenehmigung, Abtragungsgenehmigung oder Vorbescheid / Vorlage im Genehmigungsverfahren online nach Eingabe der Daten auszustellen.

### 4.4 Welche konkreten Artikel sorgen für einen erhöhten Zeitaufwand in den folgenden Bereichen: Projektierung, Planung, Baugenehmigung, Bauprozess, Nutzungsaufnahme, Verwaltung, Instandhaltung und Instandsetzung?

s. Anhang 1; s.o. 3.1. ff

#### 4.5 Wie werden die Empfehlungen der Baukostensenkungskommission bewertet?

Viele Empfehlungen der Baukostensenkungskommission müssen der Praxis angepasst werden. Das zeigt sich auch durch die Ausweitung von Baugeboten. Der Abbau von Hürden und Maßnahmen zur dichteren und höheren Bebauung würde Erleichterungen schaffen. Des Weiteren wäre eine Klausel hilfreich, mit der beim Lärmschutz Nutzungskonflikte zwischen Gewerbebetrieben und heranrückender Wohnbebauung gelöst werden könnten. Bedauerlicherweise lassen sich Vorschläge auch so interpretieren, dass sie keine Beschleunigung bringen werden.

#### 4.6 Inwiefern könnte ein serieller bzw. modularer Wohnungsbau einen Beitrag leisten?

Seriell gefertigte Wohnbauten können einen Beitrag leisten, da sie schneller realisiert werden können (Zeitersparnis von 40 % möglich für Bauzeit + Bauvorbereitungen) aufgrund besserer Planbarkeit und der quantitativen Vorfertigung. Darüber hinaus ist serieller bzw. modularer Bau vor allem für die Nachverdichtung und die Dachaufstockung technisch gut einsetzbar. Die mittelständische Immobilienwirtschaft legt dabei einen hohen Wert auf architektonische und städtebauliche Qualität und die Berücksichtigung baukultureller Belange.

#### 4.7 Welche weiteren Ministerien auf Landesebene können in Ihrem jeweiligen Ressortbereich dazu beitragen, dass schneller, günstiger und mehr gebaut werden kann?

Staatsministerien für Umwelt, Justiz, Soziales und Familien, Wirtschaft und Staatskanzlei.

#### 4.8 Sollten in der Bauordnung Typengenehmigungen zugelassen werden?

Der BFW Bayern spricht sich für eine Zulassung für Typengenehmigung in der Bauordnung aus.

#### 4.9 Wie kann geregelt werden, dass Typengenehmigungen anderer Bundesländer auch in Bayern gelten? Inwiefern würde dies das Bauen entbürokratisieren und preisgünstiger machen?

Im Gegensatz zu einer herkömmlichen Baugenehmigung sind Gegenstand einer Typengenehmigung bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren unterschiedlichen Standorten errichtet werden sollen (z.B. Fertighäuser, Fertigaragen, Hochregallager u.a.). Eine Typengenehmigung ersetzt keine Baugenehmigung, sie befreit aber davon, dass die statische Konstruktion nochmals vollständig geprüft werden muss. Des Weiteren muss klar verankert sein, dass Typengenehmigungen anderer Länder auch in Bayern gelten. Eine solche Geltungsklausel muss jede Länderbauordnung enthalten, um das Instrument der Typengenehmigung möglichst bundesweit einsetzen zu können. Der Paragraph zur Typengenehmigung sollte unter Fünfter Teil Bauaufsichtsbehörden, Verfahren: Abschnitt III Genehmigungsverfahren (Art. 59–73) eingegliedert werden.

## 5 Harmonisierung der Landesbauordnungen / Musterbauordnung

### 5.1 Wie werden die derzeitigen politischen Weichenstellungen auf den einzelnen politischen Ebenen (EU, Bund, Land, Kommune) wahrgenommen? Was kann hier jeweils verbessert werden?

Der Europäische Gerichtshof hat mit seinem Urteil in der Rechtssache C-100/13 festgestellt, dass nationale Zusatzanforderungen, die sich an harmonisierte CE-gekennzeichnete Produkte richten, gegen europäisches Recht verstoßen. Derartige Anforderungen enthalten vor allem die Bauregellisten, auf die Bauordnungen der Bundesländer Bezug nehmen. Die Rechtslage besteht nicht erst durch das EuGH-Urteil vom 16.10.2014, sondern galt bereits mit Einführung der Bauproduktenrichtlinie aus dem Jahre 1988, die mit Bekanntmachung im EU-Amtsblatt am 4. April 2011 durch die Bauproduktenverordnung abgelöst wurde. Zwischen der EU-Kommission, dem Bund und den Ländern besteht grundsätzliches Einvernehmen, in einem angemessenen Zeitraum von 2 Jahren (16. Okt. 2016), die bisherige Praxis durch gesetzliche und untergesetzliche Änderungen (bauwerksbezogene Anforderungen) an das EU-Recht anzupassen.

Wie auch bereits bei der Novellierung der MBO wird daher angeregt, die notwendige Überarbeitung des Bauordnungsrechts mit einer Ausweitung von europarechtskonformen Reformbemühungen zu verbinden. Grundlage ist die Einschätzung, dass die avisierte Umstellung von Produktanforderungen auf Bauwerksanforderungen, u. U. nicht europarechtskonform gelungen ist.

### 5.2 Können Kompetenzen ggf. anders effizienter gebündelt werden?

Die Erstellung eines Bebauungsplanes dauert in der Regel mehrere Jahre. Wir schlagen daher vor, externe Büros zur Beschleunigung und Entbürokratisierung des Bebauungsplanverfahrens zu engagieren. Dies hätte den Vorteil, dass die Kommunen selbst nicht stark in neues Personal investieren müssten.

### 5.3 Inwiefern wäre eine Harmonisierung der einzelnen Landesbauordnungen sinnvoll und empfehlenswert?

Es wird vorgeschlagen, nach der bislang ausstehenden Evaluation der Tragweite des EuGH-Urteils die Produktanforderungen der Bauregelliste so zu vereinfachen, dass sie europarechtskonform umgesetzt werden können. Erst dann lassen sich die Produktanforderungen in Bauwerksanforderungen rechtssicher überführen. Andernfalls ist absehbar, dass eine Korrektur/Ergänzung der europäischen Bauproduktennormen nicht gelingen wird. Auf nationaler Ebene würden die beschriebenen Regelungslücken und europarechtlichen Risiken fortbestehen.

### 5.4 Welche Artikel können einheitlich geregelt werden?

Der BFW Bayern befürwortet eine einheitliche Regelung hinsichtlich der Fristen und die Nutzung von standardisierten Abläufen.

- Die sogenannte Vorprüfung hat innerhalb einer Woche stattzufinden.
- Das Sternverfahren (Einholung von Stellungnahmen anderer Behörden und Ämter) soll innerhalb von einem bzw. zwei Monaten erfolgen und abgeschlossen sein.
- Fehlen danach Stellungnahmen kann die Bauaufsichtsbehörde ohne diese entscheiden.
- Eine Antragskonferenz aller zu beteiligenden Behörden soll einberufen werden, wenn dies der Beschleunigung dienlich ist.

Alternativ befürworten wir die Einführung von Genehmigungsfiktionen. Gerade im vereinfachten Genehmigungsverfahren könnten Genehmigungsfiktionen zu einer Entlastung der Bauverwaltung führen. In Anlehnung an das z.B. in Berlin praktizierte Verfahren wären Fiktionen für die Vollständigkeit der Antragsunterlagen in Verbindung mit einer Genehmigungsfiktion nach Ablauf der Monatsfrist.

#### 5.5 Welche Artikel können nicht einheitlich geregelt werden?

Die Möglichkeit für Kommunen, örtliche Stellplatzsatzungen zu erlassen ist bereits vorgesehen und sollte konsequent durch Wegfall jeglicher „Ersatz“-Regelungen bzw. Landesregelungen gefördert werden. Selbstverständlich besteht die Hoffnung, dass viele Kommunen bereit sind, dem Hamburger und Berliner Modell (Berlin und Hamburg sind Vorreiter beim Verzicht auf jegliche Stellplatzvorgaben) zu folgen. Dies gibt Innovationen Raum und Investoren die Möglichkeit, den Stellplatzbedarf je nach Projekt und Zielgruppe angemessen selbst vorzugeben. Insofern wird versichert, dass zumindest BFW-Mitgliedsunternehmen ihre Bauprojekte so ausstatten, dass langfristig eine sinnvolle Nutzung möglich ist. Ansonsten gilt die Forderung s. 1.2.

## 6 Verfahrensrecht

### 6.1 Sehen Sie die Möglichkeit für die Aufnahme weiterer Verfahrensfreiheitstatbestände in Art. 57 BayBO, wenn ja welcher?

Es sollten verschiedene genehmigungsfreie Tatbestände geschaffen werden, besonders hinsichtlich der Vorschriften zum Brandschutzes.

### 6.2 Halten Sie eine Regelung über eine Genehmigungsfiktion im vereinfachten Verfahren (Art. 57 BayBO) für sinnvoll, wenn ja mit welcher Frist?

Eine Genehmigungsfiktion ist sinnvoll und sollte innerhalb einer Frist von 90 Tagen bearbeitet werden.

### 6.3 Hat sich aus Ihrer Sicht die Aufnahme des Abstandsflächenrechts in das Pflichtprüfprogramm des vereinfachten Genehmigungsverfahrens durch die Novelle 2018 bewährt?

### 6.4 Inwiefern ist es möglich bzw. sinnvoll den Dachausbau verfahrensfrei zu gestalten?

Wenn ein Dachausbau zu einer Wohnung gehört, sollte er genehmigungsfrei sein, wenn keine Dachaufbauten, Gauben oder Erker geplant sind. Eine gestalterische Prüfung erfolgt hier sowieso nicht.

## 7 Bautechnische Nachweise

### 7.1 Welches System der Prüfung bzw. Bescheinigung bautechnischer Nachweise ist Ihrer Ansicht nach vorzugswürdig: Das System mit der hoheitlichen Beauftragung der Prüfsachverständigen (Standesorganisation) oder das mit der privatrechtlichen (durch den Bauherrn) Beauftragung?

Aufgrund der strengen Vorschriften und der Überlastung der Behörden empfiehlt der BFW Bayern eine stärkere Einbindung privatrechtlich organisierter Prüfsachverständigen, zumal hier auch die Praxiserfahrung besser eingebunden werden kann.

### 7.2 Halten Sie eine Angleichung mit dem Ziel einer einheitlichen hoheitlichen Beauftragung für sinnvoll?

Der BFW Bayern unterstützt diese Forderung nicht, da es zu einer größeren Bürokratie führt.

### 7.3 Gibt es Ihrer Wahrnehmung nach, inhaltliche Unterschiede bei der Prüfung des Brandschutznachweises durch die Bauaufsichtsbehörde und der Bescheinigung durch Prüfsachverständige, insbesondere bei der Erteilung von Abweichungen?

Der BFW Bayern geht davon aus, dass die Prüfberichte schneller bearbeitet werden und zeitnaher vorliegen.

## 8 Weitere Fragen

### 8.1 Inwiefern hat die BayBO bei der Vergabe von zu verwendeten Baustoffen bzw. Tragwerkskonstruktionen neutral zu sein?

Der BFW Bayern spricht sich dafür aus, dass in der BayBO bei der Vergabe von zu verwendeten Baustoffen bzw. Tragwerkskonstruktionen keine Bevorzugungen gegenüber bestimmten Baustoffen festgelegt wird. Die BayBO ist neutral und dient als „Checkliste“, damit Gesetze und Vorschriften eingehalten werden.

### 8.2 Inwiefern schränken die geltenden Regelungen in der Bauordnung die vertikale und horizontale Nachverdichtung ein? Und wie könnten diese erleichtert werden?

### 8.3 Wie kann die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Holz als Baustoff für die Gebäudeklassen 4 und 5 verbessert werden?

Eine Bevorzugung von Holz lehnt der BFW Bayern ab.

### 8.4 Wo sehen Sie in der BayBO wesentliche Möglichkeiten, die Umwidmung und die Sanierung von ehemals gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Immobilien für eine Wohnnutzung im Innenbereich zu vereinfachen oder kostengünstiger zu gestalten (z.B. hinsichtlich Genehmigungsverfahren oder zu erfüllender Standards und Vorschriften)?

Die Ausweitung des beschleunigten Verfahrens auf unmittelbar am Ortsrand liegende Baugebiete ist eine wichtige Voraussetzung für bezahlbares Wohnen. Die Urbanen Gebiete ermöglichen als neuer Gebietstyp die bauliche Nutzung von Wohngebäuden neben Gewerbe und tragen damit zu einer besseren Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten bei. Beim TA-Lärm Grenzwert muss aber noch nachgebessert werden, da künftig hinter dem Fenster anstatt vor dem Fenster gemessen werden sollte und für Bewohner doch entscheidend ist, welcher Geräuschpegel in der Wohnung ankommt.

### 8.5 Inwieweit ist eine Verkürzung der Frist in Art. Nr. 69 geboten, unter anderem, um die Spekulation mit Grundstücken zu erschweren?

Eine Verkürzung der Frist in Art. Nr. 69 führt zu keinen Verbesserungen mit Spekulationen. Die Verfahren der Baubehörden dauern bei anspruchsvollen Bauprojekten allein bis zu vier Jahren, bzw. auch weiter hinaus. Eine Verkürzung der Frist verhindert sogar die Realisierung von geplanten Bauprojekten. Nur durch einen schriftlichen Antrag könne eine zweijährige Verlängerung beantragt werden. Nur die Ausweisung von ausreichend Bauflächen wird zu einer signifikanten Veränderung von der Baulandpreise und damit einhergehend mit bezahlbarem Wohnraum führen und Spekulationen eindämmen. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden, wie in Art. 69 Abs.1. festgelegt ist. Diese kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.

### 8.6 Welchen Änderungen der Bayerischen Bauordnung würden ein Vorgehen gegen Leerstände oder Nichtbebauung von Grundstücken erleichtern?

Der BFW Bayern empfiehlt:

- Einen Fördertopf oder revolvingende Revitalisierungsfonds als Anreiz zur Entwicklung von Brach- und Industrieflächen zu beschließen;
- Benennung von zentralen Ansprechpartnern für Freistellungsregelung der Altlasten;
- Bei Vergabe von Bauflächen wohnungspolitische Ziele zu berücksichtigen, z.B. durch Konzeptvergaben oder Quotenregelungen für geförderten oder preislimitierten Wohnungsbau;



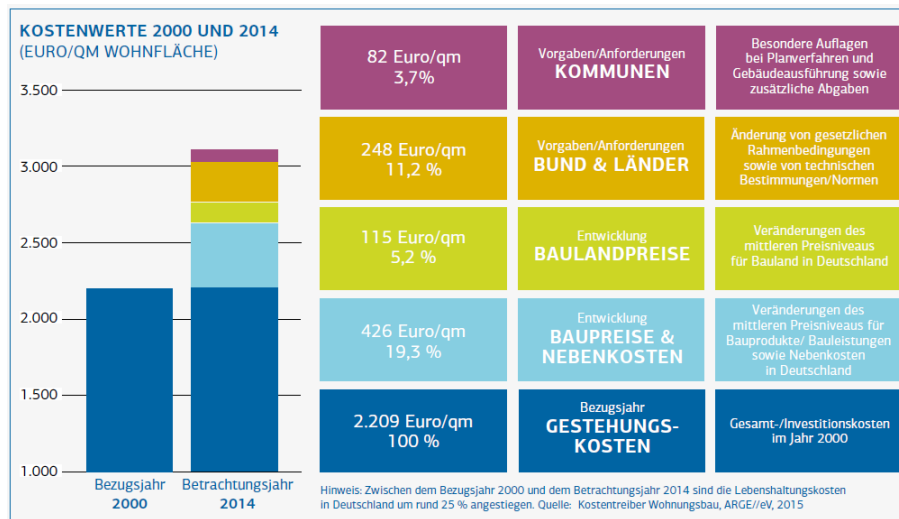
- Bundesweit einheitliche Kriterien für Konzeptvergaben zu bestimmen;
- Baulandpotenziale zu erfassen und leicht zugänglich machen z.B. als Datenbank oder transparentes Bodenkataster.

#### **8.7 Welche weiteren Schritte sollten unternommen werden, um schneller, günstiger und mehr zu bauen, ergänzend zu den Regelungsmöglichkeiten in der BayBO?**

- Überprüfung der DIN-Normen;
- Zentrale Koordinierung der Planungsziele;
- Überregionale Ziele;
- Ausbau der Infrastruktur;
- Gerade die beschleunigte Vergabe von Erbbaurechten aus den Flächen der Stadt, des Freistaats und des Bundes wäre ein starkes Mittel, um die finanzielle Belastung von Neubauvorhaben durch den Bodenwert auch im geförderten Wohnungsbau und im genossenschaftlichen Bereich zu reduzieren;
- Verschärfungen bei Mietpreisbremsen sehen wir als kritisch und empfehlen daher, diese auf ihre Tauglichkeit hin zu überprüfen. Die Auswirkungen sollten vorurteilsfrei von Anfang an dokumentiert werden und dem Evaluierungsstandard der öffentlichen Hand entsprechen.

**Anhang 1: Kostentreiber in bayerischen Kommunen**

- (1) Auf Behördenseite bei Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabenbezogener B- Plan und Änderung vorhandener B- Pläne: Lange Bearbeitungszeiten, häufiges Umplanen, Widersprüche zwischen beteiligten Referaten; besonders relevant, da u.U. erhebliche Finanzierungskosten entstehen können (Zwischenfinanzierungen; Hybridfinanzierungen);
- (2) Städtebauliche und Architektur- Wettbewerbe;
- (3) Kostensteigerungen durch verschärfte Anforderungen durch doppelte Kartierungen von Artenschutz, Umfang der Dokumentationspflichten;
- (4) Planänderungen aufgrund von geänderten Anforderungen, Kompetenzüberschreitungen in Fachbereichen, interne Differenzen zwischen Tiefbauämtern und Stadtplanern;
- (5) Energetischer Gebäudestandard(EnEV2016);
- (6) Permanente Verschärfungen beim Schall- und Brandschutz, auch in laufenden Bauvorhaben;
- (7) Anforderungen der Kommunen an Baukörper, Baufenster, Baulinien und Fassaden, auch durch Widersprüche in der Normierung und deren Verkomplizierung;
- (8) Stellplatzsatzungen, die sich nicht an der Nachfrage orientieren (besonders in den Kommunen oft überzogene Anforderungen);
- (9) Anstieg der Infrastruktur- und Erschließungskosten, oft durch überzogene Forderungen, kostenintensive Diskussionen mit den Kommunen und Ämtern;
- (10) Ökologischer Ausgleich und Naturschutz mit überzogenen Forderungen und Mangel an Deponien; gleichzeitig noch keine Nutzung von recycelten Baustoffen.



## Anhang 2: Strukturdaten/ Statistik

Die Deutschlandstudie 2019 des Pestel- Instituts, zusammen mit der TU Darmstadt erstellt, zeigt Potenzialflächen in den Kernlagen von Deutschlands Städten, Gemeinden und Kommunen auf, auf denen bezahlbarer Wohnraum entstehen könnte. Insgesamt ergibt sich, bei konservativen Annahmen von Mengen, Flächen und Verdichtungsschlüsseln ein zusätzliches, rechnerisches Wohnraumpotenzial von 2,3-2,7 Mio. Wohneinheiten.

Im Detail:

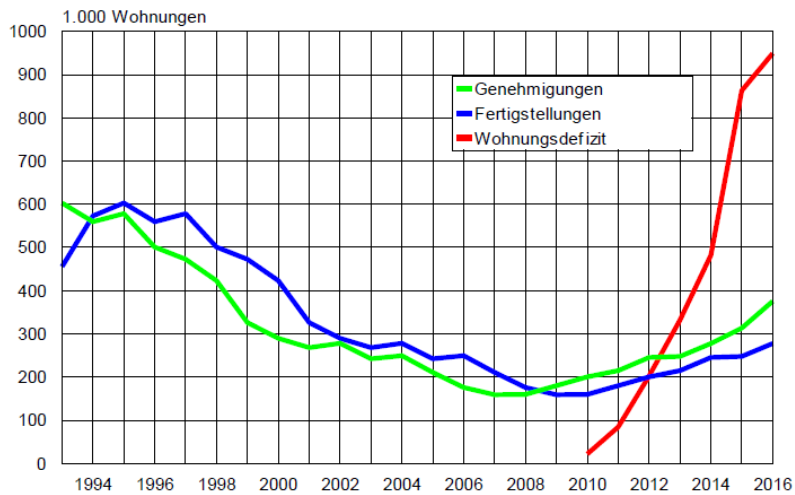
- 1,1 Mio. bis 1,5 Mio. Wohneinheiten auf Wohngebäuden der 1950er- bis 1990er-Jahre (aktualisierter Stand der Deutschlandstudie 2016 [5]).
- 20.000 Wohneinheiten oder soziale Infrastruktur auf Parkhäusern der Innenstädte.
- 560.000 Wohneinheiten durch Aufstockung von Büro- und Verwaltungsgebäuden.
- 350.000 Wohneinheiten durch Umnutzung des Überhangs (Leerstand) von Büro- und Verwaltungsgebäuden.
- 400.000 Wohneinheiten auf den Flächen von eingeschossigem Einzelhandel, Discountern und Märkten, bei Erhalt der Verkaufsflächen.

(Quelle: Pestel- Institut/ TU Darmstadt)

Anhang 3: Schaubilder

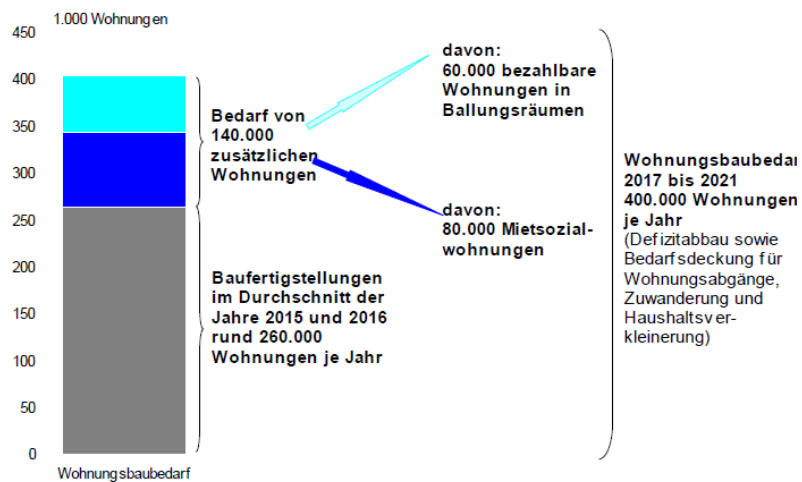
Auswahl Schaubilder der Studie „Das Baujahr 2018 im Faktencheck“, im Auftrag des „Verbändebündnis Wohnungsbau“ zum 10. Wohnungsbautag 2018, in Zusammenarbeit mit der „Arbeitsgemeinschaft Zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE e.V.)“ und dem Pestel- Institut

Abbildung 1: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen von 1993 bis 2016 sowie die Entwicklung des Wohnungsdefizits seit 2010



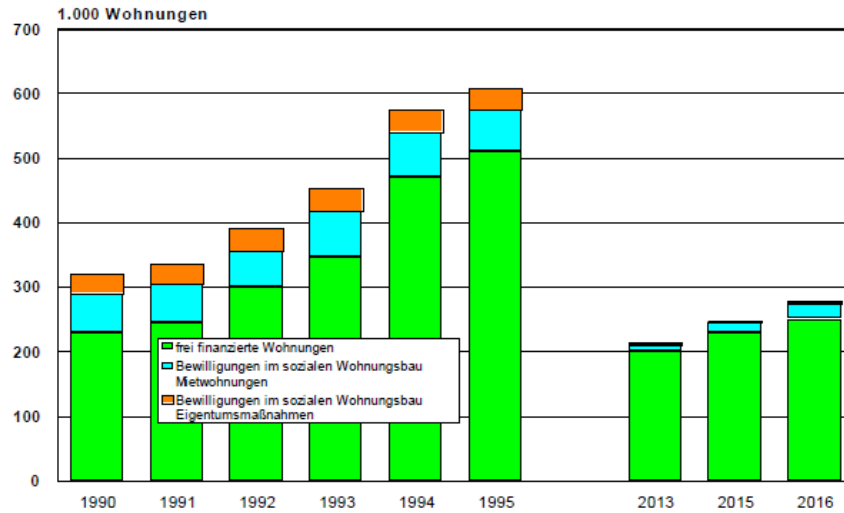
Quelle: Statistisches Bundesamt; Pestel Institut

Abbildung 2: Mittelfristiger jährlicher Neubaubedarf 2017 bis 2021



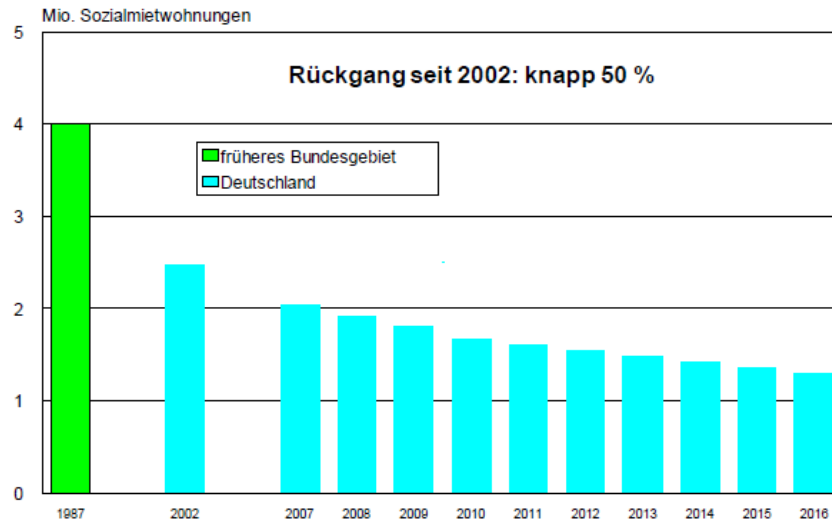
Quelle: eigene Berechnungen Pestel Institut

**Abbildung 12: Sozialer und frei finanziert Wohnungsbau in Deutschland von 1990 bis 1995 sowie 2013, 2015 und 2016**



Quellen: Statistisches Bundesamt; Bundestagsdrucksache 18/13054

**Abbildung 13: Entwicklung des Bestandes an Sozialmietwohnungen**



Quellen: Statistisches Bundesamt; Bundestagsdrucksache 18/13054

Dr.-Ing. Peter Henke



Bayerischer Landtag

Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr

München, 14.10.2019

Sachverständigen-Anhörung im AS für Wohnen, Bau u. Verkehr am 22.10.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne komme ich Ihrer Aufforderung nach, Ihnen eine kurze Stellungnahme zu den mich betreffenden Fragen aus dem Fragenkatalog zu übersenden.

Der Fragenkatalog ist sehr umfangreich, und ich befürchte, dass die zur Verfügung stehende Zeit nicht reichen wird, alle Fragen ausreichend zu beantworten. Ich rege deshalb an, die Zielsetzung der Befragung einzugrenzen und damit den Fragenkatalog zu „entschlacken“.

Dient die Befragung dem Bauen im Allgemeinen oder ist die Zielrichtung eher der Wohnungsbau und dessen Beschleunigung und Verbilligung?

Zu 1.:

- 1.1: Die BayBO ist grundsätzlich praxisnah und praxiserprobt. Aus Ingenieursicht wäre eine leichtere Lesbarkeit (weniger Querverweise u.a.) wünschenswert. Die BayBO ist über Jahrzehnte gewachsen und sie reguliert den komplexen Vorgang des Bauens. Dazu sind nur 84 §§ vorhanden, die allerdings allein im Standardkommentar von Simon/Busse auf ca. 5.000 Seiten kommentiert werden.
- 1.2: Die BayBo selbst wurde immer wieder durch die Auslagerung von Regeln wie die Versammlungsstätten-VO die Hochhausrichtlinie, die Energieeinsparungs-VO oder die Industriebaurichtlinie u.v.m. entschlackt. Das betrifft allerdings am wenigsten den Wohnungsbau. Einige Verordnungen könnten in ihrer Regelungsdichte reduziert werden. Dies betrifft insbesondere die Energieeinsparungs-VO. Da bei einem Neubau mit üblichem Energiestandard die mit Abstand größten Energieverluste (ca. 70 %) durch Fenster und Lüftung entstehen und nur ca. 10 % durch die Außenwände, ist es m. E. nicht sinnvoll die Dämmung der Außenwände in den Vordergrund zu rücken. *(Mein Neubau hat mit 42,5er Porenbeton keine zusätzliche Dämmung. Es kommt auf die Kombination aller Komponenten zusammen mit der Haustechnik an. Außerdem ist die Dämmung nicht wirklich teuer. Die EnEV ist zu komplex aber das Nutzerverhalten lässt sich damit nicht beeinflussen.)*

Dr.-Ing. Peter Henke



- 1.3. und 1.4: Diese komplexen Fragen werden hoffentlich durch die Beantwortung der Fragen 2 ff z.T. beantwortet werden.  
Ich meine nicht, dass durch eine Novellierung der BayBO schneller, günstiger und mehr gebaut werden wird.  
Für die Kostensteigerungen im Wohnungsbau ist der zunehmende Flächenbedarf je Pers., die ausartende Streitkultur am Bau und die steigende Nachfrage aufgrund der niedrigen Zinsen hauptverantwortlich. Das private Geldvermögen in Deutschland von mittlerweile über 6 Billionen Euro sucht Anlagemöglichkeiten. Das Baurecht kann diese Marktmechanismen nicht regulieren.  
Schneller könnte gebaut werden, wenn die Bauverwaltungen wieder mit mehr und qualifiziertem Personal ausgestattet würden, und damit die Dauer der Genehmigungsverfahren verkürzt würde.  
Bauen hat einen schlechten Ruf bekommen. Wenn in Deutschland über das Bauen gesprochen wird, sind aus dem Ruder gelaufene Einzelfälle wie der Berliner Flughafen nicht weit. Welcher Jugendliche will in diesem Klima Maurer, Zimmerer oder Installateur werden? Dem Bau fehlen Handwerker deren Arbeit Wertschätzung erfährt. Eine Imagekampagne für Bauberufe über Schulen und soziale Medien wäre wichtig. Ohne Menschen auf dem Bau kann nicht schneller gebaut werden.

Zu 2.:

- 2.3 bis 2.5: Einsparmöglichkeiten beim Wohnungsbau aus Brandschutz-, Lärm- und Schallschutz sowie Wärmeschutz entnehmen Sie bitte dem Anhang „Wesentliche Kosten aus baurechtlichen Anforderungen“. Daraus ist ersichtlich, dass die Einsparung von ca. 120 €/m<sup>2</sup> bei Baukosten zwischen 2.700 € und 7.500 € für Neubauwohnungen nur geringe Auswirkungen bei einem erheblichen Qualitätsverlust hat. Der Kostenunterschied in den Baukosten ergibt sich ausschließlich durch die Lage zwischen Hof und München bei identischem Baurecht.  
„Dem Brandschutz“ wird immer wieder unterstellt, dass er **der** Kostentreiber ist. Dies ist nach meiner Meinung nicht richtig. Seit 1998 (Brand am Düsseldorfer Flughafen) wird nur der Brandschutz wesentlich ernster genommen. Die vermeintliche Verantwortung wurde von Genehmigungsbehörden, Feuerwehren und Versicherungen auf private Fachleute delegiert. Die Vorschriften zum Brandschutz haben sich seitdem kaum verändert. Seit 1998 ist die Zahl der Brandtoten von 800 auf 400 Personen/Jahr in Deutschland gesunken. Ein gutes Argument für den Brandschutz von heute.  
-2.8: Die zu intensive Schadstoffbeprobung insbesondere beim Aushub verteuert derzeit das Bauen nicht unwesentlich.

Zu 3.:

- 3.1: Genehmigungszeiten bei dem Projekt „Neue Stadtmitte in Unterschleißheim“.
- 3.2: Bessere Koordination der genehmigenden Behörden.
-



**Dr.-Ing. Peter Henke**

Zu 4.:

- 4.2 u. 4.3: Beschleunigung der Genehmigungsverfahren durch Digitalisierung. Schaffung der „gläsernen Behörde“ = der Antragsteller sieht wo der Antrag „hängt“.
- 4.6: Ein serieller bzw. modularer Wohnungsbau könnte die Baukosten und Genehmigungsverfahren reduzieren, wenn er gesellschaftlich akzeptiert würde, weil damit die Individualität im Bauen eingeschränkt wäre. Wir bauen derzeit immer Prototypen.
- 4.8: Was ist unter Typengenehmigung zu verstehen?

Zu 5.:

- 5.1: Die Vereinheitlichung auf EU-Ebene ist oft nicht konform mit den Anforderungen in den Beitrittsländern. Beispiel: Bauprodukten-Verordnung. Teile der Baukultur werden derzeit auf dem Altar des freien europäischen Handels geopfert. Die Streitwelle ist erst noch am Anrollen, da die Verwendung von „europäischen“ Bauprodukten noch die Wenigsten der „Am Bau Beteiligten“ begriffen haben.
- 5.3: Die Harmonisierung der Landesbauordnungen ist m.E. empfehlenswert, weil es die Arbeit der am Bau Beteiligten über die Grenzen der Bundesländer hinweg deutlich erleichtern würde. Hier ist allerdings die Meinung im Kollegenkreis nicht einheitlich, weil eine Vereinheitlichung u. Ust. die kleineren Ingenieur- und Architekturbüros benachteiligen würde.
- 5.5: Die Artikel in der PrüfVBau zu den Prüfungsausschüssen für die Prüflingenieure und Prüfsachverständigen.

Zu 6.:

- 6.1: Nein
- 6.2: Ich halte das wegen der materiellen Anforderungen für den Brandschutz u.a. für problematisch. Außer bei Sonderbauten wäre es bei einem digitalen Verfahren mit einer Frist von 3 bis 6 Monaten denkbar.
- 6.4: Das halte ich keinesfalls für sinnvoll, weil im Dachgeschossausbau in aller Regel statische und brandschutztechnische Belange betroffen sind.

Zu 7.:

- 7.1: Ich halte die hoheitliche Beauftragung der Prüfenden in der Standsicherheit und beim Brandschutz für unbedingt erforderlich, weil nur sie die Unabhängigkeit der Prüfenden gewährleistet. Insbesondere im Hinblick auf die neue Bauprodukten-VO ist dies notwendig (siehe hierzu auch das Gutachten von Herrn Prof. Dr. Udo Di Fabio, ehem. Richter am Bundesverfassungsgericht).  
Die derzeitige Trennung bei der Standsicherheit ruft bei den am Bau Beteiligten in aller Regel Verwirrung hervor, da bei gleicher Tätigkeit, gleichen Zulassungsvoraussetzungen und gleicher Gebühr/Honorar zwei unterschiedliche Verfahren bestehen. Zudem entstehen bei Bauvorhaben, die aus Wohnungsbau gemischt mit Sonderbau, z.B. Wohnanlage mit Kita, bestehen, verfahrensrechtlich Probleme.



**Dr.-Ing. Peter Henke**

Mit der Vereinheitlichung zu hoheitlichen Prüfverfahren wäre eine Entbürokratisierung der Baugenehmigungen und der Bauüberwachung möglich. Dabei können wie bisher beliebige Unternehmer die Leistungen erbringen und für

ausreichende Sicherheit am Bau sorgen. Die Verfahren könnten deutlich einfacher und damit besser verständlich werden.

Beim Brandschutz würde eine hoheitliche Beauftragung eine bundesweite Vereinheitlichung bedeuten.

Die Bauaufsicht ist eine hoheitliche Aufgabe. Der derzeitige Prüfsachverständige ist Bestandteil der Genehmigung, fällt aber aus dem System der hoheitlichen Genehmigung heraus.

Zu 8.:

- 8.3: Durch die Einführung der neuen Musterholzbau-Richtlinie, die derzeit noch Entwurfsstatus hat, werden die baurechtlich zugelassenen Anwendungsregeln beim Bauen mit Holz erheblich erweitert. .
- 8.7: Die Verbesserung einer schnellen Infrastruktur in der Fläche um den Konzentrationsdruck in den Ballungsräumen zu reduzieren.

Ich freue mich auf die Diskussionen am kommenden Dienstag.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Peter Henke

## Wesentliche Kosten aus baurechtlichen Anforderungen

beim mehrgeschossigen Wohnungsbau in Massivbauweise für eine Beispielwohnung mit 80m<sup>2</sup>  
Die Kostenwerte (brutto) sind aus: BKI Baukosten 2017 Neubau - Statistische Kostenkennwerte

Schallschutz	Berechnung	Preis
Trittschalldämmung als schwimmender Estrich		36,00 €/m <sup>2</sup>
Schalldämmung der Trennwände		
24cm statt 11,5cm - 40 m <sup>2</sup> - Aufpreis 18 €/m <sup>2</sup>	41m <sup>2</sup> x 18 € pro m <sup>2</sup> / 80m <sup>2</sup>	9,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnungstür		
ohne Anforderungen an Brand- und Schallschutz 450,-		
mit Anforderungen an Brand- und Schallschutz 1.250,-		
Schallschutz Wohnungstür - 50% der Mehrkosten	50% x (1.250 € - 450 €) / 80m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup>
		50,00 €/m <sup>2</sup>
	Baunebenkosten 19%	9,50 €/m <sup>2</sup>
		<u>59,50 €/m<sup>2</sup></u>

Brandschutz	Berechnung	Preis
Feuerwiderstand der Decken - größere Betondeckung	1,5cm pro m <sup>2</sup> x 140 € pro m <sup>3</sup>	2,10 €/m <sup>2</sup>
4 Rauchmelder pro Wohnung	4 Stück x 39 € / 80m <sup>2</sup>	1,95 €/m <sup>2</sup>
Brandwand zum Nachbarn		
24cm statt 11,5cm - 20 m <sup>2</sup> - Aufpreis 18 €/m <sup>2</sup>	20m <sup>2</sup> x 18 € pro m <sup>2</sup> / 80 m <sup>2</sup>	4,50 €/m <sup>2</sup>
Verputzte Wohnungstrennwände mit 11,5cm genügen		
Wohnungstür Brandschutz wie Schallschutz 50%	50% x (1.250€ - 450€) / 80m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup>
		13,55 €/m <sup>2</sup>
	Baunebenkosten 19%	2,57 €/m <sup>2</sup>
		<u>16,12 €/m<sup>2</sup></u>

Energieeinsparung	Berechnung	Preis
Fassade - Aufpreis für Wärmedämmverbundsystem mit		
40 mm Dicke als notwendiger Feuchteschutz zu		
240 mm Dicke zur Energieeinsparung	35 € pro m <sup>2</sup> x 50m <sup>2</sup> / 80m <sup>2</sup>	21,88 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag für Dach- und Kellerdämmung pauschal		15,00 €/m <sup>2</sup>
Der Ansatz eines Mehrpreises für Fenster wird bewußt		
Acht gelassen, aufgrund der Einsparungen bei Heizkosten		
		36,88 €/m <sup>2</sup>
	Baunebenkosten 19%	7,01 €/m <sup>2</sup>
		<u>43,88 €/m<sup>2</sup></u>

Beim Neubau sind plakativ folgende Aufwendungen aus baurechtlichen Anforderungen zu nennen:

<b>Streitvermeidung</b>	Schallschutz	<b>60 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Nachbarschutz / Eigenschutz</b>	Brandschutz	<b>16 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Zukunft für alle</b>	Energieeinsparung	<b>44 €/m<sup>2</sup></b>
		<u><b>120 €/m<sup>2</sup></b></u>

Anmerkungen:

Regionale Schwankungen sind vorhanden z.B. - Landshut (0,945) - München Stadt (1,419).

Bei durchschnittlichen Neubaupreisen von 2.700 bis 7.400 €/m<sup>2</sup> (Immoscout24.de) für Wohnungen in Bayern wären Abstriche bei den baurechtlichen Anforderungen **ein nicht vertretbarer Qualitätsverlust**.

Es ist zu vermuten, dass mindere Qualität nicht zu einer Reduzierung der Marktpreise führt.

Dipl.-Ing. Reinlinde Leitz, Architektin, Leitende Baudirektorin a. D.

## Statement zum Fragenkatalog

### 1. Allgemeines zur Bayerischen Bauordnung (BayBO)

#### 1.1. *Wie praxisnah ist die BayBO derzeit in ihrer Ausgestaltung?*

Die BayBO ist im Allgemeinen praxistauglich.  
Meine langjährige Erfahrung (über 30 Jahre) als Kreisbaumeisterin im Landratsamt FFB, seit 1998 mit der geänderten BayBO, hat gezeigt, dass das Gesetz durch die Vereinfachung der Verfahren und die Novellierungen, die die geänderten Anforderungen berücksichtigen, für die Baugenehmigungsbehörden im Wesentlichen gut verständlich und zu handhaben ist.

### 2. **Wie werden folgende Sachverhalte in der BayBO konkret bewertet? In welchen Artikeln der BayBO sind diese Vorschläge jeweils insbesondere beinhaltet? Welche Optimierungen, Verbesserungen, Erleichterungen etc. können hier jeweils erfolgen?**

#### 2.1. *Abstandsflächen*

##### 2.1.1. *Halten Sie die Übernahme des Abstandsflächenmodells der Musterbauordnung (§ 6 MBO 0,4 h, Wegfall des 16 m Privilegs, „Umklappen“ der Giebelfläche) in der BayBO für sinnvoll?*

Seit September 2018 gilt in Bayern für „Urbane Gebiete“ 0,5 h.  
Nachdem die Abstandsflächenregel von 0,4 h bereits mehrere Bundesländer praktizieren und keine negativen Erfahrungen bekannt sind, kann das auch in Bayern funktionieren.  
Es wird zu einer Verdichtung der Baugebiete führen.  
Für den Bauvortrag und Entwurfsverfasser bedeutet der Wegfall des 16 m Privilegs und das „Umklappen“ der Giebelfläche eine Vereinfachung.

##### 2.1.2. *Halten Sie eine Regelung für sinnvoll, die das staatliche Abstandsflächenrecht auch in den Fällen zurücktreten lässt, in denen sich ein Vorhaben nach § 34 BauBG in die Eigenart der Näheren Umgebung einfügt (und damit das landesrechtliche Abstandsflächenrecht de facto entbehrlich würde)?*

Das halte ich nicht für sinnvoll.  
Das Einfügen von Bauvorhaben im Innenbereich ist meistens umstritten. Bauherren streben verständlicherweise in der Regel nach einer wirtschaftlichen Ausnutzung ihres Grundstücks. Auf diese Weise „schaukelt“ sich z. B. die Nutzung im Bereich des § 34 BauGB immer weiter hoch, die Bauvorhaben werden immer größer. Genauso würde es bei den Abstandsflächen passieren – sie würden immer geringer.  
Wenn es keine klaren Regeln gibt erzeugt das immer Diskussionen, die viel Zeit kosten.  
Das führt nicht dazu, dass schneller gebaut werden kann. Das landesrechtliche Abstandsflächenrecht würde damit abgeschafft. Die Regelung könnte verstärkt Nachbarstreitigkeiten nach sich ziehen.

Geringere Abstandsflächen führen zu einer Verdichtung der Bebauung. Dadurch werden die Grundstückspreise nicht niedriger werden. Die Frage ist auch, wie sich die dichtere Bebauung im Rahmen des Klimawandels und der Klimaanpassung auf die Durchlüftung und das Wohnklima größerer Gebiete auswirkt, wenn weniger Grünflächen angelegt und Bäume gepflanzt werden können.

Dipl.-Ing. Reinlinde Leitz, Architektin, Leitende Baudirektorin a. D.

## 2.2. Stellplätze

### 2.2.1. Welche Vor- bzw. Nachteile hat das aktuell in Bayern geltende Stellplatzrecht (Art. 47 BayBO)?

Die geltende Stellplatzpflicht ist staatliches Recht, das die Kommunen in Satzungen modifizieren können. Der Vorteil ist, dass es bis auf einzelne Gebiete in den Kommunen eine bayernweit einheitliche Regelung gibt, die in moderater Form auf die Notwendigkeit der Schaffung von Stellplätzen eingeht.

### 2.2.2. Halten Sie eine vollständige Kommunalisierung des Stellplatzrechts (Stellplatzpflicht nur, wenn in einer gemeindlichen Satzung geregelt) für sinnvoll?

Eine vollständige Kommunalisierung würde dazu führen, dass die Kommunen die Stellplatzpflicht regeln müssen, da ansonsten keine Stellplätze geschaffen werden müssten. Für jede Kommune erfordert es einen großen Aufwand in einer bestimmten Zeitspanne für ihr gesamtes Gebiet eine oder mehrere Satzungen zu erlassen. Übernehmen sie die staatliche Rechtsverordnung für die Anzahl der notwendigen Stellplätze ändert sich für die Bauherrn trotz des Aufwands nichts.

Keine Kommune wird auf die Pflicht Stellplätze zu erstellen verzichten, auch wenn der Druck immer größer wird. Wo sollen die Autos ansonsten parken? Im Gegenteil. Die notwendige Stellplatzanzahl pro Wohneinheit wird eher höher, wie es die bereits vorhandenen Stellplatzsatzungen in den Kommunen zeigen. Strengere Regelungen durch die Kommunen bedeuten auch eine Verteuerung des Wohnungsbaus.

(s. Pkt. 4.5 Baukostensenkungskommission)

Für Entwurfsverfasser wird es immer aufwändiger in jeder Kommune den jeweiligen Stellplatzschlüssel anzuwenden.

Nachdem es staatliches Recht ist, bleibt die Prüfung der Stellplätze bei der Baugenehmigungsbehörde, damit ergibt sich auch hier keine Erleichterung.

Ich halte das staatliche Recht, die Grundpflicht zur Erstellung der notwendigen Stellplätze zu regeln für vernünftig, also keine Kommunalisierung des Stellplatzrechts.

## 2.3. Brandschutz

Bei den Brandschutzvorschriften geht es um die Sicherheit der Personen, die die Gebäude nutzen. Deshalb sind die Vorschriften vernünftig.

## 2.4. Lärm- und Schallschutz

Die Anforderungen an den Lärm- und Schallschutz sind teilweise sehr hoch. Eine Prüfung wäre sinnvoll.

## 2.6. Barrierefreiheit

Die Anforderungen sind sinnvoll und halten sich im Rahmen. Die Maßnahmen kommen einer zunehmend alternden Gesellschaft und jungen Familien mit Kindern zu Gute.

Dipl.-Ing. Reinlinde Leitz, Architektin, Leitende Baudirektorin a. D.

*2.7. Bautechnische Nachweise*  
s. Pkt. 7.

*2.8. Umwelt- und Naturschutz*

Die Anforderungen wurden in letzter Zeit immer weiter reduziert.

### **3. Baukostensteigerung durch BayBO**

*3.1. Welche Praxisbeispiele können genannt werden, die die Gesamtherstellungskosten nach oben treiben?*

Die größten Kostensteigerungen verursachen die hohen Grundstückspreise. Durch geringere Abstandsflächen, weitere horizontale und vertikale Verdichtung könnten die Grundstückspreise weiter steigen.

Auch sind gestiegene technische Ausstattungs- und Qualitätsanforderungen für Kostensteigerungen maßgebend. Ebenso die höheren Ansprüche an die Quadratmeter Wohnfläche/Person.

Die Anforderungen der BayBO sind m. E. nicht relevant.

*3.2. Wie können diese im Sinne einer Baukostenreduktion insgesamt abgeändert werden?*

Zu hinterfragen wäre die Normung insgesamt. Die Vielzahl der Normen, die erfüllt werden müssen tragen sicher zu einer Kostensteigerung bei. Ob alle z. B. für die Sicherheit, den Brandschutz wirklich notwendig sind könnte man kritisch prüfen. Auch z. B. Stellplatzregelungen der Kommunen mit höherem Stellplatzschlüssel könnten sich kostensteigernd auswirken.

Materielle Anforderungen müssten reduziert werden.

### **4. Genehmigungsverfahren**

*4.1. In welchem Zeitraum sollte ein Bauantrag geprüft bzw. angenommen und genehmigt werden?*

Dabei muss man die Bandbreite der Vorhaben und der unterschiedlichen Verfahren berücksichtigen.

Bei einem Sonderbau mit den notwendigen technischen Nachweisen und den umfassenden Prüfungen kann sicher kein Zeitraum für eine Baugenehmigung festgelegt werden. Denkbar wäre ein vorgegebener Zeitraum für vereinfachte Baugenehmigungsverfahren. Allerdings werden bereits jetzt, ohne Frist, Bauvorhaben im vereinfachten Verfahren innerhalb von drei Monaten genehmigt, unter der Voraussetzung, dass die Antragsunterlagen vollständig sind. Aber das große Problem sind leider sehr häufig unvollständige Bauanträge. Dies beachten nicht alle Bauvorlagenberechtigte. Nachforderungen sind sowohl für die Baugenehmigungsbehörde als auch für die am Bau Beteiligten langwierig und zeitaufwändig. Zeit, die sich negativ auf das Genehmigungsverfahren auswirkt.

Eine Frist für die Genehmigung kann also erst laufen, wenn der Bauantrag

Dipl.-Ing. Reinlinde Leitz, Architektin, Leitende Baudirektorin a. D.

vollständig ist. Dann wäre eine Frist von drei Monaten denkbar. Ausreichend Personal vorausgesetzt.

#### 4.2. *Wie können Genehmigungsverfahren schneller ablaufen?*

In jedem Baugenehmigungsverfahren ist der vollständige Bauantrag Voraussetzung. Das ständige Hinterherlaufen bei fehlenden Unterlagen kostet viel Zeit. Im Zuge der Bearbeitung des Bauantrags können weitere Nachforderungen von Unterlagen, z. B. von Trägern öffentlicher Belange (TöB) kommen, die für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig sind.

Auch hierfür wäre die Kooperation von Entwurfsverfassern und Bauherrn notwendig um möglichst zügig zu einer Genehmigung zu kommen.

Außerdem werden die Behörden zunehmend als „Auskunftsbüro“ genutzt. Für Bauvorlageberechtigte ist es bequemer bei der Behörde nachzufragen, auch bei einfachen Sachverhalten, als selbst in Gesetzen und Verordnungen nachzulesen was möglich oder notwendig ist. Zeitaufwändige Auskünfte verlängern ebenfalls den Zeitrahmen für das Baugenehmigungsverfahren.

Baugenehmigungsbehörden bearbeiten nicht nur Bauanträge für den Wohnungsbau. Wenn es bei den anderen Anträgen zu Verzögerungen kommt wirkt sich das zeitlich auch auf die Anträge im Wohnungsbau aus.

Nur einige Beispiele aus der Praxis, die zu Mehrarbeit und insgesamt längeren Genehmigungszeiten führen:

- Unterschiedliche Nutzungen in einem Gebäude, z. B. Gaststätte (Sonderbau) und darüber Wohnen erfordern getrennte Genehmigungsverfahren in einem Antrag. Abgrenzung bei gemeinsamen Nutzungen, wie Treppenhaus, TG ist kompliziert.
- Die Bearbeitung landwirtschaftlicher Bauanträge verlängert sich ständig wegen Personalmangels beim Amt für Landwirtschaft (TöB)
- Bei Mobilfunkanlagen (Ausbau 5G) fehlt die Koordination zwischen den Behörden und Ministerien, deshalb komplexes Verfahren und hoher Aufwand für die Genehmigungsbehörde.
- Wenn einfache Änderungen bei immissionschutzrechtlich genehmigten Anlagen beantragt werden, muss den Tekturantrag die Baugenehmigungsbehörde bearbeiten.

Die Immissionsbehörde täte sich leichter, weil sie die Unterlagen kennt (analog Tekturanträgen im Bauverfahren).

#### 4.3. *Welche Rolle könnte hierbei die Digitalisierung spielen?*

Die Digitalisierung könnte die Baugenehmigungsverfahren beschleunigen.

Für die Digitalisierung müssten die Behörden mit neuer Software (55 Zoll Bildschirmen) und Personal ausgestattet werden. Die Bearbeitung könnte im Wesentlichen digital erfolgen. Allerdings wird weiterhin teilweise mit Papierunterlagen gearbeitet werden müssen, da nach geltendem Recht der Bauantrag schriftlich einzureichen ist, auch die Pläne. Außerdem bedarf die Baugenehmigung der Schriftform und muss zugestellt werden (s. auch Art. 80a BayBO).

Für die digitalisierte Antragstellung wäre das Bayerische Staatsministerium für Digitales zuständig.



Dipl.-Ing. Reinlinde Leitz, Architektin, Leitende Baudirektorin a. D.

*4.4. Welche Artikel sorgen für einen erhöhten Zeitaufwand?*

Einen erhöhten Zeitaufwand verursachen in der Regel die Prüfung der Sonderbauten und der bautechnischen Nachweise bei der Baugenehmigungsbehörde.

*4.5. Wie werden die Empfehlungen der Baukostensenkungskommission bewertet?*

Die Ergebnisse zeigen, dass eine hohe technische Gebäudeausstattung, größerer Wohnflächenbedarf pro Person, aber auch Verordnungen, technische Baubestimmungen und Normung wesentliche Ursachen für die Entwicklung der Baukosten sind, neben den Grundstückspreisen.

Ansatzpunkte für die Reduzierung der Kosten sind u.a. kompakte, einfache Baukörper, serielle Konstruktion, aber auch eine Überprüfung des Normungswesens. Eine grundsätzliche Modularisierung der Gebäude sollte kritisch geprüft werden. „Plattenbauten“ oder gestapelte Container wie bei Provisorien sind für dauerhafte Gebäude städtebaulich und architektonisch in keiner Kommune vertretbar. Einige Empfehlungen sind durchaus überlegenswert, betreffen aber in erster Linie Bauherrn und Planer.

Bei einer höheren Baudichte sollte die Durchlüftung und Erwärmung des Gebiets geprüft und für ausreichend zusammenhängende Grünfläche gesorgt werden.

*4.6. Inwiefern könnte ein serieller bzw. modularer Wohnungsbau einen Beitrag leisten?*

Wie unter Pkt. 4.5. ausgeführt könnte serieller oder modularer Wohnungsbau durchaus ein Ansatzpunkt für kostengünstigen Wohnungsbau sein. Die Architekturqualität darf darunter nicht leiden.

*4.7. Welche weiteren Ministerien auf Landesebene können in ihrem jeweiligen Ressortbereich dazu beitragen, dass schneller günstiger und mehr gebaut werden kann?*

Das Digitalisierungsministerium ist zuständig für die digitale Bauantragsstellung.

*4.8. Sollten in der Bauordnung Typengenehmigungen zugelassen werden?*

Das kann man machen, entsprechend der Genehmigung bei „fliegenden Bauten“ (Art. 72 BayBO).

Aber keine Typengenehmigung bei Sonderbauten, mit Ausnahme evtl. von Kindergärten, Schulen oder Mobilfunkanlagen.

Standicherheit und Brandschutz sind nicht nur gebäudebezogen zu berücksichtigen, sondern auch bezogen auf das Grundstück zu beurteilen.

Deshalb sind die bautechnischen Nachweise im Freistellungs- oder vereinfachten Baugenehmigungsverfahren notwendig.

Dipl.-Ing. Reinlinde Leitz, Architektin, Leitende Baudirektorin a. D.

- 4.9. *Wie kann geregelt werden, dass Typengenehmigungen anderer Bundesländer auch in Bayern gelten? Inwiefern würde dies das Bauen entbürokratisieren und preisgünstiger machen?*

Eine Regelung wäre sinnvoll.

Typengenehmigungen erleichtern die Prüfung im Baugenehmigungsverfahren. Eine Vereinfachung und damit mögliche Reduzierung der Verfahrensdauer könnte auch die Kosten senken.

## 5. Harmonisierung der Landesbauordnungen / Musterbauordnung

- 5.3. *Inwiefern wäre eine Harmonisierung der einzelnen Landesbauordnungen sinnvoll und empfehlenswert?*

Die Bayerische Bauordnung entspricht im Wesentlichen der Musterbauordnung, ist also weitgehend mustertreu.

Die Änderung der Abstandsflächenregelung wird derzeit geprüft.

Die Bauordnung gilt landesweit. Entwurfsverfassern, die auch in anderen Bundesländern arbeiten, dürfte es nicht schwer fallen die jeweilige LandesBO bei ihren Planungen zu berücksichtigen.

Einerseits sollen die Bauordnungen möglichst bundesweit einheitlich sein, andererseits überlegt man immer weiter zu kommunalisieren, z.B. Stellplatzrecht.

- 5.4. *Welche Artikel können einheitlich geregelt werden?*

Z. B. bei Brandschutz und Standsicherheit gibt es länderspezifische Regelungen aufgrund unterschiedlicher Feuerwehrausstattungen und unterschiedlicher Bodenbeschaffenheit. Sicher wäre es möglich die Anforderungen an den Brandschutz einheitlich zu regeln und nicht von der Ausstattung der Feuerwehren abhängig zu machen. Allerdings wird man dann vermutlich die höchsten Anforderungen für alle Bundesländer übernehmen. Das würde die Baukosten erhöhen, wenn z. B. grundsätzlich ein zweiter baulicher Rettungsweg notwendig wäre.

## 6. Verfahrensrecht

- 6.1. *Sehen Sie die Möglichkeiten für die Aufnahme weiterer Verfahrensfreiheitstatabestände in Art. 57 BayBO, wenn ja welcher?*

Der Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken, einschließlich der notwendigen Dachgauben, wenn dies in einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach Art.81 BayBO geregelt ist könnte verfahrensfrei sein.

Verfahrensfreiheit gilt allerdings nicht mehr bei planungsrechtlichen Befreiungen (LRA) oder bauordnungsrechtlichen Abweichungen (Kommune).

Dipl.-Ing. Reinlinde Leitz, Architektin, Leitende Baudirektorin a. D.

*6.2. Halten Sie eine Regelung über eine Genehmigungsfiktion im vereinfachten Verfahren (Art. 57 BayBO) für sinnvoll, wenn ja mit welcher Frist?*

Eine Genehmigungsfiktion im vereinfachten Verfahren (Art. 59 BayBO) wäre denkbar. Voraussetzung sind, wie unter 4.1. und 4.2. bereits ausgeführt, vollständige Bauvorlagen. Die Frage ist, ob eine Fiktion dem Bauherrn hilft, wenn er nicht sicher sein kann, ob das BV genehmigungsfähig ist. Das wäre dann der Fall, wenn im Rahmen des Verfahrens ein beteiligter Träger öffentlicher Belange dem BV nicht zustimmt und eine Ablehnung innerhalb der Frist nicht mehr möglich war. Der Baugenehmigungsbehörde muss die Möglichkeit einer angemessenen Fristverlängerung eingeräumt werden. Eine Frist von drei Monaten ab Eingang vollständiger Bauvorlagen wäre möglich, nachdem unter diesen Voraussetzungen auch bisher in der Regel in diesem Zeitraum eine Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren erteilt wird.

*6.3. Hat sich aus Ihrer Sicht die Aufnahme des Abstandsflächenrechts in das Pflichtprüfprogramm des vereinfachten Genehmigungsverfahrens durch die Novelle 2018 bewährt?*

Ja, die Prüfpflicht der Abstandsflächen im vereinfachten Verfahren ist sinnvoll. Sie vermeidet präventiv falsche Abstandsflächen, wie sich nachträglich zeigt.

*6.4. Inwiefern ist es möglich bzw. sinnvoll den Dachausbau verfahrensfrei zu gestalten?*

s. 6.1.

Das ist sinnvoll, wenn über eine kommunale Satzung der Dachausbau und evtl. die Anzahl der Wohneinheiten und Stellplätze geregelt wird.

## **7. Bautechnische Nachweise**

*7.1 Welches System der Prüfung bzw. Bescheinigung bautechnischer Nachweise ist Ihrer Ansicht nach vorzuzugswürdig: Das System mit der hoheitlichen Beauftragung der Prüfsachverständigen (Standssicherheit) oder das mit der privatrechtlichen (durch den Bauherrn) Beauftragung?*

Dem System der hoheitlichen Beauftragung ist der Vorzug zu geben.

*7.2. Halten Sie eine Angleichung mit dem Ziel einer hoheitlichen Beauftragung für sinnvoll?*

Eine Angleichung des Brandschutzes (Bescheinigung/Prüfung) an die Standssicherheit wäre sinnvoll. Der Bauaufsichtsbehörde sollte auch beim Brandschutz die Wahlmöglichkeit eingeräumt werden. Die Wahlmöglichkeit des Bauherrn (Prüfsachverständiger oder Behörde) wird bei einem Wechsel innerhalb eines Verfahrens aufwändig. Nachdem die Behörde keine Wahlmöglichkeit hat ob sie selbst prüft oder einen Prüfsachverständigen beauftragt, kommt es aufgrund zu geringer Gebühren in der Gebührenordnung oft zu einer Überlastung der Baugenehmigungsbehörde.

Dipl.-Ing. Reinlinde Leitz, Architektin, Leitende Baudirektorin a. D.

*7.3. Gibt es Ihrer Wahrnehmung nach inhaltliche Unterschiede bei der Prüfung des Brandschutznachweises durch die Bauaufsichtsbehörde und der Bescheinigung durch Prüfsachverständige, insbesondere bei der Erteilung von Abweichungen?*

Es wird unterschiedlich gehandhabt. Manche Prüfsachverständige sind strenger als die Bauaufsichtsbehörde. Aber es gibt auch Prüfsachverständige, die wesentlich großzügiger sind. Oft wird die Stellungnahme des Kreisbrandrats nicht eingeholt.

**8. Weitere Fragen**

*8.1. Inwiefern hat die BayBO bei der Vergabe von zu verwendeten Baustoffen bzw. Tragwerkskonstruktionen neutral zu sein?*

Die BayBO muss neutral sein.

*8.2. Inwiefern schränken die geltenden Regelungen in der Bauordnung die vertikale und horizontale Nachverdichtung ein? Und wie könnten diese erleichtert werden?*

Der vertikalen Nachverdichtung sind durch die Standsicherheit Grenzen gesetzt. Die horizontale Nachverdichtung unterliegt der Planungshoheit der Kommunen. Die geplante Abstandsflächenänderung wird eine Verdichtung nach sich ziehen.

*8.3. Wie kann die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Holz als Baustoff für die Gebäudeklassen 4 und 5 verbessert werden?*

M. W. wird daran gerade gearbeitet.

*8.4. Wo sehen Sie in der BayBO wesentliche Möglichkeiten, die Umwidmung und die Sanierung von ehemals gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Immobilien für eine Wohnnutzung im Innenbereich zu vereinfachen oder kostengünstiger zu gestalten (z. B. hinsichtlich Genehmigungsverfahren oder zu erfüllender Standards und Vorschriften)?*

Möglich wäre bei Umnutzung von grenzständigen, ehemals landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Gebäuden zu Wohnzwecken der Verzicht auf Einhaltung der Abstandsflächen. Evtl. könnte man auch überlegen an gleicher Stelle in gleicher Größe einen Ersatzbau zu zulassen.

*8.5. Inwieweit ist eine Verkürzung der Frist in Art. 69 geboten, unter anderem, um die Spekulation mit Grundstücken zu erschweren?*

Meiner Meinung nach bringt eine Verkürzung der Frist keine Änderung. Eine Verlängerung ist immer möglich. Grundstücke in Baugebieten steigen auch ohne Baugenehmigung im Wert.

Dipl.-Ing. Reinlinde Leitz, Architektin, Leitende Baudirektorin a. D.

*8.6. Welchen Änderungen der Bayerischen Bauordnung würden ein Vorgehen gegen Leerstände oder Nichtbebauung von Grundstücken erleichtern?*

Baupflicht in einer kommunalen städtebaulichen Satzung.  
Es ist immer ein Eingriff in das Eigentum und muss besonders begründet sein.

*8.7. Welche weiteren Schritte sollten unternommen werden, um schneller, günstiger und mehr zu bauen, ergänzend zu den Regelungsmöglichkeiten in der BayBO?*

Materielle Anforderungen senken, Standard senken, Normung auf Notwendigkeit prüfen.

**VdW Bayern**  
Verband bayerischer  
Wohnungsunternehmen  
e.V.



Herrn  
Sebastian Körber, MdL  
Vorsitzender des Ausschusses  
für Wohnen, Bau und Verkehr  
Maximilianeum  
81627 München

München, 14.10.2019  
I/RZ-sk

**Vorab per E-Mail**

**Sachverständigen-Anhörung im Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr am  
22. Oktober im Bayerischen Landtag – Stellungnahme des VdW Bayern**

Sehr geehrter Herr Körber,  
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Möglichkeit als Sachverständiger an der Anhörung zum Thema  
„Novellierung und Entschlackung der BayBO“ teilzunehmen.

**Zu Ihren Fragen nehmen wir im Folgenden Stellung:**

**Allgemeines zur Bayerischen Bauordnung**

Die Vorschriften der bayerischen Bauordnung sind aus Sicht der Wohnungswirtschaft Bayern praxisnah.

Grundsätzlich wäre die Verankerung des Bestandsschutzes in der Bayerischen Bauordnung bei Abbruch und Ersatzneubau (Stellplätze, Abstandsflächen, Volumen von Baukörpern, Anrechnung privater Grünflächen auf die Ausgleichbilanz) zu gewährleisten.

**Wie werden folgende Sachverhalte in der BayBO konkret bewertet? In welchen Artikeln der BayBO sind diese Vorschläge jeweils insbesondere beinhaltet? Welche Optimierungen Verbesserung, Erleichterungen etc. können hier jeweils erfolgen?**

**Abstandsflächen**

**Halten Sie eine Übernahme des Abstandsflächenmodells der Musterbauordnung (§ 6 MBO- 0,4 h, Wegfall des 16m Privilegs, „Umklappen“ der Giebelfläche) in der BayBO für sinnvoll?**

Ja

Verband bayerischer  
Wohnungsunternehmen  
(Baugenossenschaften  
und -gesellschaften) e.V.

Stollbergstraße 7  
80539 München  
Postfach 22 16 54  
80506 München

Telefon: +49 89 290020-0  
Telefax: +49 89 2285940  
E-Mail: [vdwbayern@vdwbayern.de](mailto:vdwbayern@vdwbayern.de)  
Internet: [www.vdwbayern.de](http://www.vdwbayern.de)

Vorstand nach § 26 BGB:  
Dipl.-Kfm. Hans Maier, WP/StB  
Vereinsregister  
Amtsgericht München VR 1291



**Halten Sie eine Regelung für sinnvoll, die das staatliche Abstandsflächenrecht auch in den Fällen zurücktreten lässt, in denen sich ein Vorhaben nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (und damit das landesrechtliche Abstandsflächenrecht de facto entbehrlich würde)?**

Ja

#### **Unsere Vorschläge – Art. 6 BayBO**

- Ermöglicht werden sollte eine weitere Reduzierung der Abstandsfläche auf bis zu 0,2 h, wenn Gebietscharakter und Nutzungsspezifika dies erfordern. Weitere Sonderregelungen sollten nach Maßgabe örtlicher Spezifika möglich sein („Enge Reihe“ / „Pavillon“).
- Die Bezugshöhe des für die Berechnung der Abstandsflächen anzusetzenden Geländes sollte das ausgemittelte Bestandsgelände an der jeweils vorhandenen Nachbargrenze sein.

#### **Stellplätze**

**Halten Sie eine vollständige Kommunalisierung des Stellplatzrechts (Stellplatzpflicht nur, wenn in einer gemeindlichen Satzung geregelt) für sinnvoll?**

Nein, für kleinere Kommunen ist dies nicht sinnvoll.

#### **Unsere Vorschläge – Art. 47 BayBO Stellplätze, Verordnungsermächtigung**

- Die Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung sollte so erweitert werden, dass beim geförderten Wohnungsbau die Stellplatzpflicht auf 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit reduziert werden kann.
- Bei Dachaufstockung und Dachausbau sollte eine Reduzierung auf 1/3 gegenüber dem „normalen“ Stellplatzschlüssel möglich sein.
- Carsharing-Stellplätze sind generell als vollwertige Stellplätze anzurechnen.
- Für den Einfamilienhausbau: Garagenvorplätze mit 5 m Tiefe als weiteren Stellplatz anerkennen.

#### **Brandschutz**

##### **Unsere Vorschläge – Art. 12 Brandschutz**

- Als Aufstellflächen der Rettungsfahrzeuge sollten auch öffentliche Flächen herangezogen werden (z. B. Gehsteige). Zudem sind angemessene Flächenbefestigungen zuzulassen, z. B. Schotterrasen.





- Innerhalb von Wohnungen über zwei Geschosse sollte gelten: Mindesttreppenbreite 80 cm sowie maximales Steigungsverhältnis 21/21.
- Die Kriterien zur Einstufung von Gebäuden als Sonderbauten sollten mit Blick auf den Gesamtcharakter des Bauwerkes reduziert werden (insbesondere erdgeschossige Einrichtungen für Gemeinbedarf).

#### **Unsere Vorschläge – Art. 33 Notwendige Treppenräume, Ausgänge**

- Festverglaste Lichtöffnungen in Treppenräumen und Fluren müssen bis Gebäudeklasse 4 mindestens feuerhemmend ausgeführt sein, bei Gebäudeklasse 5 und Sonderbauten feuerbeständig.
- Die Notwendigkeit zur Vorhaltung eines zweiten Rettungswegs bei Gebäudeklasse 1 bis 4 bei sicherem erstem Rettungsweg sollte kritisch geprüft werden. Die Klassifizierung als Rettungsweg in einem Treppenhaus bei Einhaltung der brandschutzrelevanten Themen der Bayerischen Bauordnung sollte ohne Abweichung möglich sein.

#### **Lärm- und Schallschutz**

##### **Unser Vorschläge – Art. 13 BayBO Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz**

- Grundsätzlich sind die Mindestanforderungen an den Schallschutz nach DIN als Standard festzusetzen. Das weitere regelt das entsprechende Bundesgesetz.
- Bei Aufstellung des Bebauungsplanes sollten feste Vorgaben in Bezug auf den Schallschutz gemacht werden – keine späteren Nachweise an DIN 4109.

#### **Wohnraumlüftung**

##### **Unsere Vorschläge – Art. 39 BayBO Lüftungsanlagen und DIN 1946**

- Es sollte festgelegt werden, dass die Lüftungsstufe Feuchteschutz nach DIN 1946 den anerkannten Regeln der Technik entspricht.
- Der Freistaat sollte bekannt machen, dass beim Wohnungsbau im Rahmen der Wohnbauoffensive die Lüftung zum Feuchteschutz das Maximalkriterium für die geschuldete Lüftungsstufe darstellt.



## **Barrierefreiheit**

### **Unsere Vorschläge – Art. 48 Barrierefreiheit**

- Sowohl in der Bayerischen Bauordnung als auch in den Förderrichtlinien sollte der Anteil der stufenlos erreichbaren Wohnungen auf maximal  $\frac{1}{4}$  aller Wohnungen des Gebäudes begrenzt werden.
- Schwellen bis 2 cm sollten als barrierefrei gelten.

## **Bautechnische Nachweise**

### **Unsere Vorschläge – Art 62a Standsicherheitsnachweis**

- Die Prüfung bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 4 sollte in Zukunft entfallen, wenn der entsprechende Kriterienkatalog erfüllt ist.
- Die Prüfung bei statisch freistehenden eingeschossigen (auch unterirdischen) Mittelgaragen bei freier Stützweite unter 12 m sollte entfallen.
- Keine erneute Prüfpflicht bei Typenstatiken.

### **Unser Vorschlag – Art 62b Brandschutznachweis**

- Die Prüfung bei eingeschossigen (auch unterirdischen) Mittelgaragen bei freier Stützweite unter 12 m sollte entfallen.

## **Baukostensteigerungen durch BayBO**

### **Welche Praxisbeispiele können genannt werden, die die Gesamtherstellungskosten nach oben treiben?**

Die Bayerische Bauordnung ist aus Sicht der Bayerischen Wohnungswirtschaft nicht das ursächliche Problem für die Gesamtherstellungskosten. Dennoch werden durch die angeführten Vorschläge auch die Kosten des Bauens gesenkt.

## **Genehmigungsverfahren**

### **Wie können Genehmigungsverfahren schneller ablaufen?**

#### **Unsere Vorschläge:**

- Die Prüfung von Bauantragsunterlagen auf Vollständigkeit sollte innerhalb von 30 Tagen verpflichtend abgeschlossen sein.



- Eine Zweit- oder Drittanforderung der Genehmigungsbehörden ist zu unterbinden. Automatische Genehmigung bei ausbleibenden behördlichen Einwänden nach 90 Tagen.
- Die Prüfungsbehörde sollte sich auf originäre Prüfpflichten fokussieren. Gefordert wäre eine konkrete Definition der Verpflichtungen des Bauvorlageberechtigten.
- Den Bauaufsichtsbehörden sollte eine maximale Genehmigungsphase von drei Monaten vorgegeben werden. Dazu ist es notwendig, dass Städte und Landratsämter (Gemeinden) einheitlich das sogenannte „Sternverfahren“ einführen. Nur so ist gewährleistet, dass die am Prozess beteiligten Ämter, von einer Zentralstelle (Person) aus, gleichzeitig beteiligt werden und somit parallel an den Verfahren arbeiten. Eine Vorgabe von Beurteilungsfristen an diese Ämter ist zielführend.
- Die Anwendbarkeit des „Vereinfachten Verfahrens“ sollte definiert werden.
- Zur Vereinfachung des Genehmigungsverfahrens sollten konkrete Regelungen und einheitliche Formulare für die Einreichung digitaler Planungsunterlagen festgesetzt werden.

#### **Welche Rolle könnte hierbei die Digitalisierung spielen?**

Digitalisierung kann unterstützen.

#### **Wie werden die Empfehlungen der Baukostensenkungskommission bewertet?**

Die Empfehlungen der Baukostensenkungskommission wurden von der Wohnungswirtschaft Bayern als sehr sinnvoll eingestuft und begrüßt. Umso unverständlicher ist es, dass sie nicht umgesetzt werden.

#### **Inwiefern könnte ein serieller bzw. modularer Wohnungsbau einen Beitrag leisten?**

Das serielle bzw. modulare Bauen kann einen Beitrag leisten; es „rettet“ den Wohnungsbau aber nicht.

#### **Welche weiteren Ministerien auf Landesebene können in ihrem jeweiligen Ressortbereich dazu beitragen, dass schneller, günstiger und mehr gebaut werden kann?**

Für die Wohnungswirtschaft Bayern steht hier die Fördermittelausstattung im Vordergrund, die langfristig gewährleistet sein muss, um den Unternehmen Planungssicherheit zu geben.

#### **Sollten in der Bauordnung Typengenehmigungen zugelassen werden?**

Ja, sollten zugelassen werden.



## **Harmonisierung der Landesbauordnungen / Musterbauordnung**

### **Inwiefern wäre eine Harmonisierung der einzelnen Landesbauordnungen sinnvoll und empfehlenswert?**

Die Harmonisierung der Landesbauordnungen kann sinnvoll sein, allerdings plädiert die Wohnungswirtschaft Bayern auch dafür, Freiräume für die Gestaltung der Länder zu gewährleisten.

## **Verfahrensrecht**

### **Sehen Sie die Möglichkeiten für die Aufnahme weiterer Verfahrensfreiheitstatbestände in Art. 57 BayBO, wenn ja welcher?**

Nein (Kann in der Anhörung ausgeführt werden)

### **Hat sich aus Ihrer Sicht die Aufnahme des Abstandflächenrechts in das Pflichtprüfprogramm des vereinfachten Genehmigungsverfahrens durch die Novelle 2018 bewährt?**

Ja

### **Inwiefern ist es möglich bzw. sinnvoll den Dachausbau verfahrensfrei zu gestalten?**

Aus unserer Sicht sinnvoll, wenn der Brandschutz ausreichend geprüft wird.

## **Bautechnische Nachweise**

### **Welches System der Prüfung bzw. Bescheinigung bautechnischer Nachweise ist Ihrer Ansicht nach vorzuzugswürdig: Das System mit der hoheitlichen Beauftragung der Prüfsachverständigen (Standesicherheit) oder das mit der privatrechtlichen (durch den Bauherrn) Beauftragung?**

Die Wohnungswirtschaft Bayern präferiert die privatrechtliche Beauftragung.

### **Gibt es Ihrer Wahrnehmung nach, inhaltliche Unterschiede bei der Prüfung des Brandschutznachweises durch die Bauaufsichtsbehörde und der Bescheinigung durch Prüfsachverständige, insbesondere bei der Erteilung von Abweichungen?**

Eine Bescheinigung durch einen Prüfsachverständigen ist in der Regel umfassend und ausreichend.



## **Weitere Fragen**

**Inwiefern hat die BayBO bei der Vergabe von zu verwendeten Baustoffen bzw. Tragwerkskonstruktionen neutral zu sein?**

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft sollte die BayBO neutral sein.

**Inwiefern schränken die geltenden Regelungen in der Bauordnung die vertikale und horizontale Nachverdichtung ein? Und wie könnten diese erleichtert werden?**

Siehe die Ausführungen zu den Abstandsflächen.

**Wie kann die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Holz als Baustoff für die Gebäudeklassen 4 und 5 verbessert werden?**

Durch System- und Typenzulassungen.

**Inwieweit ist eine Verkürzung der Frist in Art. 69 geboten, unter anderem, um die Spekulation mit Grundstücken zu erschweren?**

Aus unserer Sicht ist kein Thema für die Bayerische Bauordnung.

**Welchen Änderungen der Bayerischen Bauordnung würden ein Vorgehen gegen Leerstände oder Nichtbebauung von Grundstücken erleichtern?**

Aus unserer Sicht ist kein Thema für die Bayerische Bauordnung.

**Welche weiteren Schritte sollten unternommen werden, um schneller, günstiger und mehr zu bauen, ergänzend zu den Regelungsmöglichkeiten in der BayBO?**

## **Lärmschutz**

### **Unser Vorschlag**

Vereinheitlichung der Bemessung verschiedener Lärmarten orientiert am Verkehrslärm (Kann in der Anhörung ausgeführt werden.)



## Umwelt- und Naturschutz

### Unsere Vorschläge

Mit dem Vollzug der Mantelverordnung auf Landesebene müssen praktikable Lösungen ermöglicht werden:

- Eine Vergrößerung des Rasters für die Beprobungen muss zugelassen werden.
- Die Wiederverwendung des Bodens vor Ort muss oberste Priorität erhalten. Dadurch werden u.a. auch CO<sub>2</sub>-Einsparungen erreicht. Genau diese sollten als Bonus auf die vorhandene Bodenklassifizierung angerechnet werden, um die Wiederverwendung vor Ort zu fördern.
- Mittelfristig ist dafür zu sorgen, dass die Kapazitäten für die Deponierung erhöht werden, um die regionale Entsorgung sicherzustellen.

## Bauen im geförderten Wohnungsbau

### Unsere Vorschläge

- Mehr Flexibilität bei Wohnungsgrößen (+/- 15%) sollte bei nachgewiesener Funktionalität formal zugelassen werden.
- Mehr Flexibilität durch hierarchiefreie Grundrisse (Wohnraum – Schlafzimmer – Kinderzimmer) und Aufenthaltsräume mit einer Wohnfläche von 9 m<sup>2</sup> ermöglichen.

Eine Nutzungsneutralität der Aufenthaltsräume sollte in die Förderbestimmungen aufgenommen werden.

- Keine höheren Anforderungen an die Barrierefreiheit als in der Bayerischen Bauordnung.
- Bautechnische Nachweise zur Standfestigkeit und dem Brandschutz sowie die Nachweise des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung sollten bei der Nutzungsaufnahme vorliegen, nicht bereits bei der Baugenehmigung.
- Zeitlich begrenzte Reduzierung des Baus von barrierefrei zu erreichenden Wohnungen von 1/3 auf ¼ (entgegen der BayBO Art. 48). Die verbliebenen Wohnungen (3/4) nur schwellenfrei (ohne Anforderungen der DIN 18040, Teil 2) und mit der Nachrüstbarkeit eines Aufzuges.
- Anfangsanforderungen durch Nachrüstmöglichkeiten ersetzen, z. B. Aufzug oder späterer Einbau eines Rostes auf dem Balkon.



- Förderung bis zu einer Obergrenze von 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit.
- Den Zugang zum Kommunalen Wohnraumförderprogramm auch sozial orientierten Wohnungsunternehmen ermöglichen, z.B. mit längerer Bindungsfrist.
- Mittelbare Belegung in den Wohnraumförderbestimmungen rechtsicher verankern.

Wir freuen uns auf die Anhörung.

Freundliche Grüße

A handwritten signature in blue ink that reads 'Hans Maier'.

Hans Maier  
Verbandsdirektor



DMB LV Bayern e.V. • Postfach 31 01 69 • 80101 München

### **Sachverständigenanhörung im Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr am 22.10.2019 im Bayerischen Landtag - Stellungnahmen des DMB Landesverbands Bayern e. V.**

Der Deutsche Mieterbund Bayern befürwortet im Sinne des Mieterschutzes grundsätzlich die Maßnahmen, die dazu führen, dass schnell und preiswert Wohnraum geschaffen wird, sei es durch die Vermeidung von Baukostensteigerungen, Verfahrensbeschleunigungen und andere Maßnahmen, da hohe Baukosten zu hohen Mieten führen. Eine Ausweitung des Angebots ist gerade Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nötig, um die Preise in den Griff zu bekommen. Allerdings muss auch weiterhin qualitätsbewusst und nachhaltig gebaut werden, so dass neu gebauter Wohnraum auch lebenswert bleibt.

Der größte Kostenfaktor beim Bauen ist mittlerweile das Bauland. Daher ist die Baulandmobilisierung eine der größten Herausforderungen. Diese Herausforderung kann aber aus unserer Sicht hauptsächlich durch ein Zusammenspiel des BauGB, der Landesbauordnung und der Steuergesetzgebung effektiv gemeistert werden.

#### **zu 2.1 Abstandsflächen**

Angesichts fehlender Flächen und hoher Bodenpreise muss aus unserer Sicht die vorhandene Fläche sinnvoll und ggf. verstärkt durch Nachverdichtung genutzt werden. Wenn eine Verringerung der Abstandsflächen dieses Ziel unterstützt, ist diese Maßnahme willkommen. Allerdings ist bei der Festlegung zu berücksichtigen, dass eine gewisse Privatsphäre der Bewohner noch gewahrt wird. Wenn dies nicht gewährleistet ist, führt dies zu nachbarschaftlichen Spannungen, die nicht gewollt sein können. Bei der Festlegung sind also die Bedürfnisse aller Beteiligten zu berücksichtigen.

#### **zu 2.2 Stellplätze**

Wir plädieren zum einen für eine Verringerung des Stellplatzschlüssels zur Senkung der Baukosten, zum anderen für eine Ermächtigung der Kommunen, sowie die Einführung eines Stellplatzschlüssels für Fahrräder.

Vor allem in vielen großen Städten mit gut ausgebautem öffentlichen Nahverkehr oder bei Beständen, in denen eine große Zahl von Transferleistungsempfängern wohnen, ist davon auszugehen, dass weniger Stellplätze benötigt werden. Heute schon stehen in zahlreichen Städten große Tiefgaragen, die mehrgeschossigen Gebäuden zuzuordnen sind, leer. Dadurch können Kosten beim Bauen eingespart werden und Verdichtungspotentiale genutzt werden, was gerade in den stark nachgefragten Großstädten erforderlich ist. So könnten an den so freiwerdenden Standorten neue Wohnungen entstehen.

Die Kommunen sollten durch Satzung nicht nur über die Errichtung von Stellplätzen für PKW, sondern auch von Fahrradstellplätzen entscheiden. Gerade in den großen Städten hat sich durch Nutzergemeinschaften in Form von Carsharing-Modellen

#### **DMB Landesverband Bayern e.V.**

Landesvorsitzende:  
Beatrix Zurek

Geschäftsführerin:  
Monika Schmid-Balzert  
Syndikusanwältin

Hausanschrift:  
Sonnenstraße 10  
80331 München

Tel.: 089 / 890 57 38 - 0  
Fax: 089 / 890 57 38 - 11

info@mieterbund-bayern.org  
www.mieterbund-bayern.org

Geschäftszeiten:  
Mo–Do 09:00–15:30 Uhr  
Fr 09:00–13:30 Uhr

Amtsgericht München:  
VR 5121

Bankverbindung:  
GläubigerID:  
DE85ZZZ00000521657  
IBAN:  
DE57 7015 0000 1003 1099 96  
BIC:  
SSKMD3333333



und Mitfahrzentralen neben einem gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr der Bedarf an Stellplätzen je nach Stadtteil verändert.

Wenn den Kommunen die Befugnis erteilt werden sollte, Zahl und Ausstattung von KFZ-Stellplätzen künftig selbst zu regeln, wird dies zwar zu mehr Bürokratie führen, vor dem Hintergrund der Praktikabilität ist dies aber in Kauf zu nehmen. Die Kommunen sind mit den Gegebenheiten vor Ort am besten vertraut, so dass davon auszugehen ist, dass die tatsächliche Anzahl an Stellplätzen in Zukunft genauer den tatsächlichen Bedarf abbildet.

Darüber hinaus könnte durch die in Zukunft vermehrte Nutzung von Fahrrädern, E-Bikes und E-Scootern ein höherer Bedarf an Fahrradstellplätzen vorliegen. Deshalb sollte ein separater Stellplatzschlüssel für diese Fortbewegungsmittel festgelegt werden, auch durch Verrechnung mit KFZ-Stellplatzschlüsseln.

Dies sind Fragen, die nur die jeweilige Kommune selbst beantworten kann, so dass durch die Ermächtigung der Kommunen diese neuen Mobilitätskonzepte stärker berücksichtigt und damit auch unterstützt werden können.

### **zu 2.3 Brandschutz**

Die Anforderungen an den Brandschutz sollten nicht noch weiter erhöht werden.

Die Sicherheit der Bewohner ist vorrangig, jedoch führt nicht jede Maßnahme zu einer erhöhten Sicherheit. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit sollte hier im Auge behalten werden.

So kommt es aufgrund der aktuellen Handhabung der Brandschutzvorschriften zu dem aus unserer Sicht absurden Ergebnis, dass beispielsweise eine Decke in einem Altbau von ca. 1910, die durch einen Wasserschaden beschädigt worden war, durch eine F-90-Decke ersetzt werden musste, obwohl im gesamten Rest des Hauses keine F-90 Decke vorhanden ist. Das ist nicht nachvollziehbar.

### **zu 2.5 Wohnraumlüftung**

Aus Mietersicht ist bei den Vorgaben zur Wohnraumlüftung wichtig, dass eine ausreichende Luftzirkulation mit angemessener Luftfeuchte gewährleistet wird, um Schimmel zu vermeiden. Die Lüftung muss für jeden Nutzer verständlich und einfach handhabbar sein. Oft sind Zwangslüftungsschlitze in den Fenstern ein Problem, da diese von den Nutzern verklebt werden, um Luftzug zu verhindern. Hier gibt es wohl keine pauschalen Lösungen.

### **zu 2.6 Barrierefreiheit:**

Im Mietrecht und im WEG wurden Regelungen zur Förderung und Erleichterung der Schaffung von barrierefreiem Wohnraum geschaffen. Hier sollte die Bay BO keinen Schritt zurück machen.

Öffentlich zugängliche Bauten sollten insgesamt barrierefrei sein.

Aufgrund des zunehmenden Anteils Hochbetagter und des damit verbundenen Anteils von Menschen mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen wird, nach Angaben des BBSR, bis 2030 der zusätzliche Bedarf an weitestgehend barrierefreien Wohnungen bei mindestens 2,9 Millionen liegen. Um den zusätzlichen Bedarf in diesem Segment bis 2030 zu decken, müssten jährlich rund 190 Tsd. altengerechte Wohnungen geschaffen werden.

Vor dem Hintergrund des weiterhin voranschreitenden demografischen Wandels ist eine stärkere Fokussierung auf die Realisierung von barrierefreien Standards dringend erforderlich. Die Barrierefreiheit einer Wohnung ist eine Voraussetzung für die Aufrechterhaltung eines selbstständigen Haushalts bei körperlicher Beeinträchtigung. Nicht jede körperliche Einschränkung erfordert einen

Umzug in eine Einrichtung und ist von den meisten auch nicht gewollt. Nach Angaben des statistischen Bundesamtes lebten im Jahr 2016 rund 93 Prozent der über 65-jährigen in ihren „eigenen vier Wänden“. Nur vier Prozent lebten in Altenpflegeheimen, die anderen in besonderen Wohnformen wie z.B. Pflegewohngruppen. Strenge Anforderungen an die Barrierefreiheit fördern auch das Wohnen im eigenen Zuhause und in neuen Wohnformen außerhalb von Pflegeeinrichtungen, wie zum Beispiel in Mehrgenerationenhäusern.

Mit Blick auf die Zukunft könnte es sinnvoll sein, alle Wohnungen barrierefrei zu planen. Dies entspricht nicht nur dem Interesse behinderter oder älterer Menschen. Auch Kindern und Eltern mit Kinderwagen kommt eine barrierefreie Gestaltung zu Gute. Bei rechtzeitiger Planung lässt es sich am kostenverträglichsten realisieren.

Hinsichtlich der Umsetzung des Merkmals „Rollstuhlgerichtigkeit“ sind neben dem wachsenden Bedarf auch immer die dadurch entstehenden zusätzlichen Baukosten zu berücksichtigen, da sich in diesem Fall neben bestimmten Ausstattungsmerkmalen auch der Grundriss einer Wohnung und des Treppenhauses grundlegend verändert. So muss gewährleistet sein, dass sämtliche Räume und Durchgänge auch für E-Rollstühle nutzbar sind.

Hier sind intelligente, flächensparende und flexible Grundrisse gefragt.

Der finanzielle Mehraufwand wird sich durch steigende Mieten bemerkbar machen. Viele Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, verfügen jedoch nur über ein geringeres Einkommen. Immer noch haben diese Menschen es schwerer, einen Arbeitsplatz zu finden oder sie können aufgrund der körperlichen Beeinträchtigung nicht oder nur eingeschränkt arbeiten.

Vor diesem Hintergrund wird seitens der Wohnungswirtschaft häufig kritisiert, dass der Aufwand nicht wirtschaftlich sei, da sich nicht genug Abnehmer für diese, aufgrund einer Quote festgelegten Wohnungen, finden lassen. Andererseits wird seitens der Sozialverbände häufig kritisiert, dass es zu wenig barrierefreie und insbesondere auch rollstuhlgerichte Wohnungen gebe.

Wir regen deshalb an und bitten dies bei der Festlegung einer Quote zu berücksichtigen und diesen Vorschlag auch selbst mit voranzutreiben, dass bei den Kommunen eine zentrale Stelle geschaffen wird, bei der alle barrierefreien Wohnungen nach ihren speziellen Ausstattungsmerkmalen registriert werden. Darüber hinaus müsste festgehalten werden, welchen Bedarf hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale der Wohnungssuchende hat. Die Kommunen sollten also nicht nur öffentlich-geförderte barrierefreie Wohnungen vermitteln, sondern auch frei finanzierte. Dies hätte auch den Vorteil, dass Wohnungen, die mit Mitteln der Krankenkassen kostenaufwendig barrierefrei ausgestattet werden, später nicht wieder zurückgebaut werden müssen.

Der Deutsche Mieterbund Bayern fordert, dass insgesamt für sämtliche Bevölkerungsgruppen ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Angebot an Wohnraum sicherstellt ist. An diesem Ziel müssen sich die entsprechenden gesetzlichen Regelungen in der Landesbauordnung orientieren. Wir regen deshalb an, dass es seitens der Landesregierung eine Abfrage des tatsächlichen Bedarfs an barrierefreien bzw. rollstuhlgerichten Wohnungen (ggf. bei den Krankenkassen) gibt, die dann anhand des Ist-Zustands auch den zukünftigen Bedarf dieser Wohnungen miteinkalkuliert.

### **zu 3. Baukostensenkung**

Auch wir verweisen hier auf die Empfehlungen der Baukostensenkungskommission. Insbesondere sind die DINs zu hinterfragen und diese klar zu regeln. Klare Regelungen beschleunigen den Bau.

Insbesondere bei der Dämmung von Gebäuden ist zu beachten, dass die geforderte Maßnahme im Hinblick auf die zu erzielenden Ergebnisse nicht mehr in Relation zu den zusätzlichen Kosten

steht. Auch hier ist das Gebot der Verhältnismäßigkeit zu beachten.

#### **zu 4. Genehmigungsverfahren**

Viele Investoren und Bauherren beklagen, dass Genehmigungsverfahren zu viel Zeit in Anspruch nehmen. Der Prüfungsumfang auf kommunaler Ebene ist häufig mit einem hohen bürokratischen Aufwand verbunden, der zur Verzögerung von Vorhaben führt. Eine Vorprüfung der Vollständigkeit der Bauunterlagen könnte das Genehmigungsverfahren beschleunigen.

Eine Fiktion der Genehmigung muss für die Bauwilligen rechtssicher ausgestaltet werden und darf nicht zu einer Verfahrensverzögerung durch vorsorglich angestrengte Gerichtsverfahren führen.

Durch das Vorantreiben des Wohnungsneubaus könnten Wohnraumengpässe, gerade in den großen Städten abgewendet werden, so dass auch Mieten nicht überproportional ansteigen bzw. gedämpft werden.

Wir fordern deshalb weitere gesetzliche Änderungen im Rahmen der Landesbauordnung zur Beschleunigung von Verfahrensabläufen und zum Bürokratieabbau, so dass Genehmigungen schneller realisiert werden können.

Verzögerungen der Genehmigungen scheinen auch auf Personalengpässen zu beruhen, so dass Anreize geschaffen werden müssen, das Personal aufzustocken bzw. ist diese Tätigkeit für Arbeitnehmer attraktiver zu gestalten.

#### **zu 5. Harmonisierung / Musterbauordnung**

Die Baukosten könnten durch serielles und modulares Bauen sowie durch Typengenehmigungen gesenkt werden.

Wenn dieses Ziel durch eine Harmonisierung der Landesbauordnungen oder durch die Übernahme der Musterbauordnung durch alle Länder erreicht werden kann, ist dies im Sinne von „schnell günstigen Wohnraum schaffen“ zu begrüßen.

#### **Zu 8.1 Baustoffneutralität**

Es sollte im Hinblick auf Regionalität und Nachhaltigkeit, aber auch im Hinblick auf regionale Wirtschaftsfaktoren kein Baustoff überproportional gefördert werden.

Zu bedenken ist im Hinblick auf die Nachhaltigkeit auch etwaiger zusätzlicher Dämmbedarf sowie ggf. dessen Herstellung und Entsorgung nach Ablauf des Lebenszyklus.

#### **8.4 Umwidmung in Wohnnutzung**

Zur Gewinnung von Wohnraum wird diesseits die Umnutzung von ehemaligen gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Immobilien begrüßt.

Aus unserer Sicht könnte man vor allem gewerbliche Immobilien ideal in studentisches Wohnen umnutzen- davon ausgehend, dass nicht jeder Student seine eigene Nasszelle und Küche braucht, sondern wieder mehr Gemeinschaftsräume genutzt werden.

Hier sind die Vorgaben an die Sanitärräume und Küchen zu überprüfen.

### **8.5 Verkürzung der Frist Art. 69 BayBO**

Aus unserer Sicht findet derzeit Spekulation mit genehmigtem Bauland statt. Dies zeigt sich auch darin, dass wesentlich mehr Baugenehmigungen erteilt werden als durch Baufertigstellungen realisiert werden.

Daher ist aus unserer Sicht die Gültigkeit der Baugenehmigungen so zu befristen, dass diese zwar realistisch umgesetzt werden können- Stichwort Fachkräftemangel- aber nicht noch zusätzlich zur Spekulation beitragen.

### **Zu 8.7 Ergänzende Maßnahmen**

- Ergänzend zu den Regelungsmöglichkeiten in der BayBO sollten aus unserer Sicht Maßnahmen im BauGB gestärkt werden, dass die Kommunen ein Baugebot aussprechen können, Fördermittel müssen erhöht und vor allem verstetigt werden, so dass sich die Bauwilligen hierauf verlassen können.

Günstiger Wohnungsbau sollte steuerlich begünstigt werden, dann aber mit Belegungsbindungen gekoppelt werden.

- Die steuerliche Bewertung von Grundstücken auf der Basis der Bodenrichtwertkarte ist zu überprüfen, ebenso das darauf basierende Erbschaftssteuerrecht und die Besteuerung der Vermietungstätigkeit.

- Öffentliche Grundstücke sollten nur noch in Erbpacht und vergünstigt im Rahmen der Konzeptvergabe vergeben werden.



**Stellungnahme für die  
Sachverständigen-Anhörung im Ausschuss  
für Wohnen, Bauen und Verkehr im Bayerischen Landtag zum Thema  
„Novellierung und Entschlackung der Bayerischen Bauordnung“**

Wir sind Arbeitgeber- und Wirtschaftsverband des bayerischen Baugewerbes. Unsere Mitglieder sind die 63 bayerischen Bauinnungen und indirekt die in diesen freiwillig organisierten rund 3200 Betriebe des Bau- und Ausbaugewerbes. Im Verbund mit unseren Mitgliedsinnungen nehmen wir Aufgaben wahr, die die Rahmenbedingungen für das Bauen in Bayern verbessern. Besonderes Anliegen ist es uns, einen weiteren Anstieg der Bauwerkskosten durch immer weiter verschärfte ordnungsrechtliche Anforderungen zu verhindern, da nur dann Wohnungsbau auch im unteren und mittleren Preissegment wirtschaftlich darstellbar ist.

**1. Allgemeines zur Bayerischen Bauordnung (BayBO)**

**1.1. Wie praxisnah ist die BayBO derzeit in ihrer Ausgestaltung?**

Der Aufbau, der Umfang und die geregelten Sachverhalte sind in der BayBO grundsätzlich praxisnah ausgestaltet. Die Anwender auf Bauherrenseite, die Planer und die Bauausführenden haben sich an die Bayerische Bauordnung gewöhnt und sind mit dem Aufbau und den Regelungen vertraut.

Weniger praxisnah und sehr komplex sind hingegen die Anhänge und die darin enthaltenen Verweise auf Technische Regeln. Besonders negativ und praxisfern haben sich das Bauproduktenrecht und die „Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB)“ entwickelt. Bauunternehmer können heute in vielen Bereichen nur mit erheblichem Aufwand Baustoffe identifizieren, die rechtssicher verwendet werden können.

Durch die in den BayTB verwendeten Normenverweise sind die Regelungen selbst für Experten praktisch nicht mehr lesbar. Viele von der BayTB einbezogenen Normen (oder Teile hiervon) sind für die Bauwerkssicherheit nicht zwingend erforderlich.

**1.2. Welche konkreten Vorschläge gibt es, um die BayBO mit ihrem gesamten Anhang (inkl. aller Verordnungen) in ihrer Komplexität zu reduzieren und praxistauglicher zu gestalten?**

Die BayTB sollten in ihrem Umfang reduziert werden.

Im zweiten Schritt müssen die verbliebenen Verweise zu den technischen Regeln auf ihre Relevanz für die Bauwerkssicherheit hin überprüft werden. In vielen Fällen können einzelne - für die Bauwerkssicherheit notwendige - Regelungen unmittelbar aus der Norm in die BayTB übernommen werden. Die Regelungen sollten praxisnah und dort, wo es sinnvoll ist, in Zeichnungen dokumentiert sein. Das Ziel sollte ein in sich abgeschlossenes und aus sich heraus verständliches Werk sein (siehe hierzu auch Fragen 1.3, 4.8, 8.3).



**1.3. Welche Auswirkungen haben die genannten Entschlackungsmöglichkeiten auf den Wohnungsmarkt, die planenden und freien Berufe und die gesamte Bau- und Immobilienwirtschaft?**

Der beschriebene Prozess führt zu einer Überarbeitung sämtlicher sicherheitsrelevanter Regelungen. Die technischen Baubestimmungen würden zukünftig einen Großteil der Bauvorhaben abdecken. Technische Innovationen und komplizierte Technologien könnten durch Typzulassungen, allgemeine Bauartgenehmigungen, etc. bauaufsichtlich zugelassen werden.

Die Praktiker (Planer und Bauausführende) würden in ihrer täglichen Arbeit entlastet. Der Rechercheaufwand zur Klärung alltäglicher technischer Fragen würde sinken. Das grundlegende Verständnis für Bauwerksicherheit würde verbessert werden. Streitigkeiten über die Auslegung der technischen Regeln könnten reduziert werden.

**1.4. Inwiefern kann eine Novellierung der BayBO dazu beitragen, dass schneller, günstiger und mehr gebaut wird?**

Wenn durch eine Novellierung der BayBO die Planungs- und Genehmigungsprozesse vereinfacht werden, z.B. durch Reduzierung der Prüfprozesse im Abstandsflächenrecht, im Brandschutz und ggf. im Lärmschutz (siehe 2.4), können Bauprojekte schneller umgesetzt werden. Sofern durch die Novellierung auch eine höhere Baudichte ermöglicht wird, würde das dazu führen, dass mehr und günstiger gebaut werden könnte.

**2. Wie werden folgende Sachverhalte in der BayBO konkret bewertet? In welchen Artikeln der BayBO sind diese Vorschläge jeweils insbesondere beinhaltet? Welche Optimierungen, Verbesserungen, Erleichterungen etc. können hier jeweils erfolgen?**

**2.1. Abstandsflächen**

**2.1.1. Halten Sie eine Übernahme des Abstandsflächenmodells der Musterbauordnung (§ 6 MBO- 0,4 h, Wegfall des 16m Privilegs, „Umklappen“ der Giebelfläche) in der BayBO für sinnvoll?**

Die Übernahme des Abstandsflächenmodells der Musterbauordnung halten wir für sinnvoll. Es gewährleistet, dass bei Bauvorhaben in neuen Bebauungsplangebietern dichter gebaut werden darf. Dies wäre ein wichtiger Beitrag zur Förderung des Wohnungsbaus in Ballungsgebieten.

Dadurch nicht gelöst wird jedoch die in der Praxis immer wieder zu Problemen führende Regelung zu den Höhenbezugspunkten für die Abstandsflächen.

**2.1.2. Halten Sie eine Regelung für sinnvoll, die das staatliche Abstandsflächenrecht auch in den Fällen zurücktreten lässt, in denen sich ein Vorhaben nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (und damit das landesrechtliche Abstandsflächenrecht de facto entbehrlich würde)?**

Eine solche Regelung halten wir nicht für sinnvoll. Sie würde zum einen zu Rechtsunsicherheit führen und zum anderen keine wirkliche Erleichterung bringen, da der unbeplante Innenbereich durch die Anwendung der Abstandsflächenregelung geprägt ist und daher



de facto über das „Einfügenskriterium“ die Abstandsflächenregelung wieder zur Anwendung käme.

## **2.2. Stellplätze**

### **2.2.1. Welche Vor- bzw. Nachteile hat das aktuell in Bayern geltende Stellplatzrecht (Art. 47 BayBO)?**

Wir sehen die in Art. 47 BayBO enthaltene Öffnung für örtliche Bauvorschriften kritisch. Sie hat dazu geführt, dass in fast allen Kommunen unterschiedliche Stellplatzregelungen gelten mit regelmäßig höheren Anforderungen als in der BayBO. Die Regelungen in der Garagenverordnung sind grundsätzlich praxisnah. Allerdings sollte der Stellplatzschlüssel an die veränderte Mobilität angepasst (reduziert) werden.

### **2.2.2. Halten Sie eine vollständige Kommunalisierung des Stellplatzrechts (Stellplatzpflicht nur, wenn in einer gemeindlichen Satzung geregelt) für sinnvoll?**

Die Kommunalisierung des Stellplatzrechtes halten wir nicht für sinnvoll.

## **2.3. Brandschutz**

Der Brandschutz gehört - neben der mechanischen Festigkeit und der Standsicherheit - zu den wichtigsten Grundanforderungen an Bauwerke. Diese Grundanforderungen sind für das individuelle Sicherheitsgefühl der Bürger und für die Anfälligkeit einer Kommune durch eine natürliche bzw. technische Katastrophe oder einem Angriff (z.B. Terrorangriff) von großer Bedeutung. Wir betrachten die grundsätzlichen Anforderungen des Abschnittes 4 der BayBO als angemessen. Insbesondere die Regelung, dass der zweite Rettungsweg auch über öffentlichen Grund möglich ist, begrüßen wir.

Im Detail gibt es jedoch Vorschriften und technischen Regeln, die herstellergetrieben sind und den Brandschutz extrem aufwendig und teuer machen. Im Zuge der Überarbeitung und Vereinfachung der Technischen Baubestimmungen (siehe Fragenabschnitt 1) müssen solche Regelungen auf den Prüfstand.

## **2.4. Lärm- und Schallschutz**

Der Lärmschutz wird vor allem im BauGB, der TA Lärm und der BauNVO geregelt und ist daher Bundesrecht. In der Praxis sind diese Regelungen ein Hemmschuh in der innerstädtischen Nachverdichtung.

Der bauliche Schallschutz, der in der BayBO geregelt wird, fällt im Wohnungsbau hinter den Stand der Technik, der durch zahlreiche Gerichtsurteile in der Vergangenheit definiert wurde, zurück. Es muss geprüft werden, ob die betroffenen Regelungen in der BayBO und den BayTB entbehrlich sind.

## **2.5. Wohnraumlüftung**

Auch die Standards für die Wohnraumlüftung in der BayBO fallen hinter den Stand der Technik, der durch Gerichtsurteile in der Vergangenheit definiert wurde, zurück. Es muss



geprüft werden, ob die betroffenen Regelungen in der BayBO und den BayTB entbehrlich sind.

## **2.6. Barrierefreiheit**

Die Anforderungen an die Barrierefreiheit führen für die nicht auf Barrierefreiheit angewiesene Bevölkerungsmehrheit zu problematischen Grundrissen, die besonders von Wohnungskäufern vielfach nicht akzeptiert werden. Das Bayerische Baugewerbe spricht sich dafür aus, dass in Art. 48 Satz 2 BayBO der Schlüssel von einem Drittel auf ein Viertel reduziert wird. Des Weiteren sollten die materiellen Anforderungen des Satzes 3 verringert werden.

Darüber hinaus können die Regelungen zur Barrierefreiheit in der BayBO und den BayTB gestrafft und übersichtlicher gestaltet werden (siehe Fragenabschnitt 1).

## **2.7. Bautechnische Nachweise**

Der Freistaat Bayern verzichtet bereits - im Gegensatz zu anderen Bundesländern - in vielen Fällen auf die Vorlage bautechnischer Nachweise. Zudem können auch Meister und Bautechniker mit Zusatzqualifikation in einer Reihe von einfachen Fällen bautechnische Nachweise anfertigen. Diese Praxis hat sich bewährt und sollte in der bisherigen Form erhalten bleiben. Durch lesbare, verständliche technische Baubestimmungen würde diese Praxis gestärkt.

## **2.8. Umwelt- und Naturschutz**

Der Schutz von Umwelt und Natur ist dem Bayerischen Baugewerbe ein wichtiges Anliegen. Allerdings fehlt es in der Praxis oft am erforderlichen Augenmaß. Insbesondere der Umgang mit kaum bzw. lediglich geogen belastetem Aushubmaterial wird durch unverhältnismäßige Regelungen und restriktive Verwaltungspraxis erheblich erschwert und verteuert. In nahezu jedem Baugenehmigungsverfahren werden zudem Umwelt- und Naturschutzaufgaben ausgesprochen, die teilweise kaum nachvollziehbar sind. In der Regel sind erhebliche Terminverzögerungen und Baukostensteigerungen die Folge. Hier wäre es wünschenswert, wenn die maßgeblichen Behörden frühzeitig in den Planungsprozess einbezogen wären, damit mögliche Probleme frühzeitig erkannt und gelöst werden könnten.

Der erforderliche Ausgleich für Eingriffe in die Natur ist mangels geeigneter Flächen oftmals nicht möglich. Hier sollte über einen Ablösebetrag nachgedacht werden, mit dem dann die Kommune, die regelmäßig Zugriff auf entsprechende Flächen hat, den Ausgleich herstellen kann.

## **3. Baukostensteigerungen durch BayBO**

### **3.1. Welche Praxisbeispiele können genannt werden, die die Gesamtherstellungskosten nach oben treiben?**

Die Gesamtherstellungskosten im Wohnungs- und Hochbau wurden in den vergangenen 10 Jahren besonders durch die nachfolgenden Themen nach oben getrieben:

- Baulandpreise
- Stellplatzanforderungen





- Aushubkosten
- Anforderungen an Barrierefreiheit
- Weitere Umweltauflagen (Baumschutz, Artenschutz, Grundwasserschutz)
- Energetische Anforderungen
- Entwicklung der technischen Brandschutzauflagen
- Bauwerksspezifische Nachweise zur Einhaltung von technischen Anforderungen der technischen Baubestimmungen („Bürokratie am Bau“)

**Zu erwartende weitere Anforderungen:**

- Ausweisung von Radonvorsorgegebieten
- Änderungen der Erdbebenzonen
- Sanierung schwach asbestbelasteter Bauteile

**3.2. Wie können diese im Sinne einer Baukostenreduktion insgesamt abgeändert werden?**

Hierzu liegen geeignete Lösungsvorschläge der Baukostensenkungskommission vor.

**4. Genehmigungsverfahren**

**4.1. In welchem Zeitraum sollte ein Bauantrag geprüft bzw. angenommen und genehmigt werden?**

Das Bayerische Baugewerbe hält grundsätzlich einen Bearbeitungszeitraum von drei Monaten für die Klärung der bauordnungsrechtlichen Fragen eines Baugenehmigungsverfahrens ohne die Prüfung der bautechnischen Nachweise für angemessen. Wichtig wäre, ergänzend hierzu eine kurze Vorfrist (zwei Wochen) für die Überprüfung der Vollständigkeit des Bauantrags vorzusehen.

**4.2. Wie können Genehmigungsverfahren schneller ablaufen?**

Eine frühzeitige verbindliche Abstimmung zwischen Bauherren und Baugenehmigungsbehörde in entscheidenden Fragen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens in Beratungsgesprächen tragen erheblich zur Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren bei.

**4.3. Welche Rolle könnte hierbei die Digitalisierung spielen?**

Die Digitalisierung kann eine erhebliche Rolle bei der Beschleunigung von Genehmigungsprozessen spielen. Eine digitale Baugenehmigungsakte würde es ermöglichen, zu beteiligende Fachbehörden von Anfang an in das Genehmigungsverfahren einzubeziehen.

**4.4. Welche konkreten Artikel sorgen für einen erhöhten Zeitaufwand in den folgenden Bereichen: Projektierung, Planung, Baugenehmigung, Bauprozess, Nutzungsaufnahme, Verwaltung, Instandhaltung und Instandsetzung?**

Für die Unternehmen des Bayerischen Baugewerbes führen insbesondere die Artikel 15 bis 23 in Verbindung mit Artikel 52 zu einem erhöhten Zeitaufwand.



**4.5. Wie werden die Empfehlungen der Baukostensenkungskommission bewertet?**

Die Empfehlungen der Baukostensenkungskommission bewerten wir positiv. Sie enthalten taugliche Hinweise für alle Ebenen (Bund, Länder, Gemeinden) zur Senkung der Baukosten.

**4.6. Inwiefern könnte ein serieller bzw. modularer Wohnungsbau einen Beitrag leisten?**

Ob serieller bzw. modularer Wohnungsbau einen Beitrag zur Kostensenkung leisten kann, hängt stark vom Einzelfall ab. Bei Projekten auf der „grünen Wiese“ kann serieller oder modularer Wohnungsbau gegebenenfalls zu Kostenvorteilen führen. Bei Vorhaben im Bestand mit beengten Verhältnissen machen hohe Transport- und Logistikaufwendungen diesen Kostenvorteil vielfach zunichte. Kosteneinsparungen können unserer Ansicht nach insbesondere dadurch realisiert werden, dass eine Planung bzw. Teile hiervon mehrfach verwendet werden. Hierzu müssen die Rahmenbedingungen in der BayBO (Typengenehmigung) stimmen.

**4.7. Welche weiteren Ministerien auf Landesebene können in ihrem jeweiligen Ressortbereich dazu beitragen, dass schneller, günstiger und mehr gebaut werden kann?**

Wir sind der Meinung, dass vor allem das Bayerische Staatsministerium für Umwelt- und Verbraucherschutz einen Beitrag dazu leisten kann, dass schneller und mehr gebaut werden kann. Aber auch das Bayerische Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst (Oberste Denkmalschutzbehörde) könnte einen Beitrag leisten.

**4.8. Sollten in der Bauordnung Typengenehmigungen zugelassen werden?**

Unserer Ansicht nach können Typengenehmigungen einen Beitrag leisten, Bauplanungen und -genehmigungen effizienter zu gestalten.

**5. Harmonisierung der Landesbauordnungen / Musterbauordnung**

**5.1. Wie werden die derzeitigen politischen Weichenstellungen auf den einzelnen politischen Ebenen (EU, Bund, Land, Kommune) wahrgenommen? Was kann hier jeweils verbessert werden?**

Die durch die Rechtsprechung des EuGH ausgelöste Novellierung des Bauproduktenrechts und deren Umsetzung in die BayBO führt in der Praxis zu erheblichen Problemen (siehe Frage 1.1).

Unabhängig hiervon werden die zahlreichen positiven Bestrebungen auf Bundes- und Landesebene (Urbanes Gebiet, Planungsbeschleunigungsgesetz) durch oftmals mangelnde Entscheidungsfreudigkeit auf kommunaler Ebene ausgebremst. Hier ist es wichtig, die Befugnisse der Genehmigungsbehörden zu stärken (Kommunalrecht), dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wieder stärker zur Geltung zu verhelfen und Praxistauglichkeit und wirtschaftliche Konsequenzen von Entscheidungen stärker als bisher auf den Prüfstand zu stellen.



**5.2. Können Kompetenzen ggf. anders effizienter gebündelt werden?**

Wie bereits ausgeführt, hielten wir es für hilfreich, bei einfachen Sachverhalten die Eigenentscheidungsbefugnis der Verwaltung zu stärken.

**5.3. Inwiefern wäre eine Harmonisierung der einzelnen Landesbauordnungen sinnvoll und empfehlenswert?**

Für Bauschaffende, die in mehreren Bundesländern arbeiten, bringt eine Harmonisierung der Landesbauordnungen gewisse Vorteile. Es existieren aber Besonderheiten in der BayBO, die es unbedingt zu erhalten gilt. Zu nennen wäre beispielsweise die kleine Bauvorlageberechtigung.

**6. Verfahrensrecht**

**6.1. Sehen Sie die Möglichkeiten für die Aufnahme weiterer Verfahrensfreiheitstatbestände in Art. 57 BayBO, wenn ja welcher?**

Nein.

**6.2. Halten Sie eine Regelung über eine Genehmigungsfiktion im vereinfachten Verfahren (Art. 57 BayBO) für sinnvoll, wenn ja mit welcher Frist?**

Im Hinblick auf die teilweise unzureichende Personalausstattung der unteren Bauaufsichtsbehörden haben wir Zweifel, ob eine Genehmigungsfiktion sinnvoll ist. In jedem Fall wäre eine Vorfrist zur Prüfung der Vollständigkeit der Unterlagen vorzusehen (siehe Frage 4.1). Wir sehen die Gefahr, dass in einer größeren Zahl von Fällen als heute eine Klärung von Fragen im Rechtsweg erfolgen muss, sei es über einen Nachbarwiderspruch oder die Ablehnung des Antrags vor Fiktioneintritt.

**6.3. Hat sich aus Ihrer Sicht die Aufnahme des Abstandflächenrechts in das Pflichtprüfprogramm des vereinfachten Genehmigungsverfahrens durch die Novelle 2018 bewährt?**

Ja.

**6.4. Inwiefern ist es möglich bzw. sinnvoll den Dachausbau verfahrensfrei zu gestalten?**

Die größten Erschwernisse ergeben sich beim nachträglichen Dachausbau durch die Regelungen zum Brandschutz und durch kommunale Regelungen zu Gauben, Dachflächenfenstern und Dachgestaltung. Es ist daher zu erwarten, dass in den meisten Fällen Ausnahmen/Befreiungen beantragt werden und so doch wieder ein Verfahren erforderlich wird.

Hilfreich bei Dachausbauten wäre es, die Anforderungen an die Aussteifung von F90- oder Brandwänden zu erleichtern.



## **7. Bautechnische Nachweise**

### **7.1. Welches System der Prüfung bzw. Bescheinigung bautechnischer Nachweise ist Ihrer Ansicht nach vorzugswürdig: Das System mit der hoheitlichen Beauftragung der Prüfsachverständigen (Standesorganisation) oder das mit der privatrechtlichen (durch den Bauherrn) Beauftragung?**

Aus unserer Sicht ist das System mit privatrechtlicher Beauftragung vorzugswürdig. Bei einer Vielzahl von Bauvorhaben gibt es terminliche Probleme, wenn die Prüfsachverständigen hoheitlich beauftragt bzw. von der Bauaufsichtsbehörde ausgewählt werden.

### **7.2. Halten Sie eine Angleichung mit dem Ziel einer einheitlichen hoheitlichen Beauftragung für sinnvoll?**

Nein, siehe 7.1.

## **8. Weitere Fragen**

### **8.1. Inwiefern hat die BayBO bei der Vergabe (gemeint ist vermutlich: Vorgabe) von zu verwendenden Baustoffen bzw. Tragwerkskonstruktionen neutral zu sein?**

Nach unserer Auffassung muss die Bayerische Bauordnung den Standard in Bayern zur Erfüllung der Grundanforderungen an Bauwerke definieren. Jeder Baustoff hat Vor- und Nachteile. Ziel muss es immer sein, Baustoffe so zu verwenden, dass ihre Vorzüge optimal zur Geltung und die Schwächen möglichst wenig zum Tragen kommen. Insoweit sollte die BayBO baustoffneutral sein und die Auswahl des jeweiligen Baustoffs den Planern des jeweiligen Bauvorhabens überlassen.

### **8.2. Inwiefern schränken die geltenden Regelungen in der Bauordnung die vertikale und horizontale Nachverdichtung ein? Und wie könnten diese erleichtert werden?**

Die Nachverdichtung wird insbesondere durch die geltenden Stellplatzvorschriften und das bestehende Abstandsflächenrecht sowie die Anforderungen zur Barrierefreiheit eingeschränkt, nachrangig auch durch Anforderungen an Kinderspielplätze, Baumschutz und sonstige Naturschutzauflagen. In vielen Fällen sind die Einschränkungen durch kommunale Regelungen höher als durch die BayBO.

### **8.3. Wie kann die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Holz als Baustoff für die Gebäudeklassen 4 und 5 verbessert werden?**

Holz ist als brennbarer Baustoff für die Gebäudeklassen 4 und 5 weniger gut geeignet. Hinzu kommen technische Nachteile im Schall- und Feuchteschutz, denen nur durch komplizierte und unwirtschaftliche Konstruktionen begegnet werden kann. Holz wird daher für diese Gebäudeklassen ein Nischenbaustoff bleiben. Eine grundsätzliche Verbesserung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Holz ginge einher mit dem Absenken des Sicherheitsniveaus und mit Sonderregeln, die die BayBO und ihre technischen Anhänge noch unübersichtlicher machen.



Der Vorteil der Holzbauweise liegt insbesondere in der Vorfertigung z. B. für modulares Bauen. Hierfür sind Typengenehmigungen das geeignete bauordnungsrechtliche Verfahren.

**8.4. Wo sehen Sie in der BayBO wesentliche Möglichkeiten, die Umwidmung und die Sanierung von ehemals gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Immobilien für eine Wohnnutzung im Innenbereich zu vereinfachen oder kostengünstiger zu gestalten (z. B. hinsichtlich Genehmigungsverfahren oder zu erfüllender Standards und Vorschriften)?**

Wir sehen in der BayBO kein wesentliches Hindernis für die Umwidmung von ehemals gewerblichen oder landwirtschaftlich genutzten Immobilien. Mit der Einführung des „Urbanen Gebietes“ in § 6a BauNVO wurde eine erste Grundlage für die Umwidmung geschaffen. Hier fehlt es - unserer Kenntnis nach - vor allem an Wissen und Know How zur Umsetzung in den Kommunen und den unteren Bauaufsichtsbehörden.

**8.5. Inwieweit ist eine Verkürzung der Frist in Art. 69 geboten, unter anderem, um die Spekulation mit Grundstücken zu erschweren?**

Eine Geltungsdauer der Baugenehmigung von vier Jahren ist in der Praxis erforderlich. Eine Verkürzung der Geltungsdauer lehnen wir ab. Die Verhinderung von Spekulation ist unseres Erachtens nicht Aufgabe des Bauordnungsrechts.

**8.6. Welche Änderungen der Bayerischen Bauordnung würden ein Vorgehen gegen Leerstände oder Nichtbebauung von Grundstücken erleichtern?**

Es ist nicht Aufgabe des Bauordnungsrechts, ein Vorgehen gegen Leerstände oder Nichtbebauung von Grundstücken zu regeln.

**8.7. Welche weiteren Schritte sollten unternommen werden, um schneller, günstiger und mehr zu bauen, ergänzend zu den Regelungsmöglichkeiten in der BayBO?**

Die Baukostensenkungskommission hat wichtige Anregungen zum Aspekt des kostengünstigen Bauens gegeben. Diese sollten umgesetzt werden. Darüber hinaus sollte das Personal in den unteren Bauaufsichtsbehörden aufgestockt werden, um die Genehmigungsprozesse zu beschleunigen. Außerdem bedarf es weiterer Anreize zur Baulandbereitstellung. Schließlich sollte die Bautätigkeit verstetigt werden um die Kapazitäten auf Planer- und Bauausführungsseite zu sichern und effizient zu nutzen.

14.10.2019



Bayerischer Gemeindetag, Dreschstr. 8, 80805 München

An den Vorsitzenden des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr  
Herrn Sebastian Körber, MdL  
im Bayerischen Landtag  
Maximilianeum  
81627 München

Referent: Matthias Simon  
Telefon: 089 360009 - 14  
E-Mail: matthias.simon@bay-gemeindetag.de  
Zeichen: R IX/le

München, 21. Oktober 2019

Per E-Mail: [daniel.hohenhoevel@bayern.landtag.de](mailto:daniel.hohenhoevel@bayern.landtag.de)

### **Kurzstellungnahme zur Sachverständigen-Anhörung im Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr im Bayerischen Landtag**

Sehr geehrter Herr Abgeordneter Körber,

wie mit Herrn Hohenhövel telefonisch besprochen, senden wir Ihnen anbei eine Kurzstellungnahme, in der wir unseren Standpunkt mit Blick auf die uns betreffenden und uns zentral erscheinenden Fragen skizzieren. Weitergehende Feststellungen erfolgen in der Anhörung.

#### **Zu 1.1.**

Wir halten die Bayerische Bauordnung grundsätzlich für ein praxisnah ausgestaltetes Fachgesetz. Die Bayerische Bauordnung wurde über Jahrzehnte von Praktikern für Praktiker entwickelt. Der Umfang der relevanten Vorschriften hält sich im Vergleich zu anderen Fachgesetzen in Grenzen. Das Thema „Bauen“ mit all seinen verfahrensrechtlich, sicherheitsrechtlich und nachbarrechtlich zu bewältigenden Fragen benötigt selbstverständlich Leitplanken. Solche liefert die Bayerische Bauordnung.

#### **Zu 1.2.**

Andenken könnte man nach unserem Dafürhalten eine Typengenehmigung sowie eine Ausweitung des modularen und seriellen Wohnungsbaus.

#### **Zu 1.4.**

Die Rolle der Bayerischen Bauordnung sollte mit Blick auf die Zeit- und Kostenproblematik am Bau nicht überschätzt werden. Wie unter 1.1. dargestellt, benötigt das Thema Bauen rechtliche Leitplanken. Zeit- und Kostentreiber am Bau sind nach unserem Dafürhalten vielmehr:

- Fragen des Umgangs mit Bauschutt und Bodenaushub,
- der Immissionsschutz,
- Baustandards (DIN-Vorschriften), sowie
- der ungebremste Bodenpreisanstieg.

Zu diesem Ergebnis kommt auch der Abschlussbericht der Baukostensenkungskommission des Bundes. Diese Themen ist der Gesetzgeber bisher jedoch nicht ernsthaft angegangen.

#### **Zu 2.1.**

Wir plädieren für eine Beibehaltung der gegenwärtigen Abstandsflächenregelung. Art. 6 Abs. 7 BayBO sowie das Instrument des Bebauungsplans bieten den Gemeinden schon jetzt die Möglichkeit zur Verkürzung der Abstandsflächen. Sollte es dennoch zu einer Verkürzung kommen, so halten wir durchdachte Übergangsregelungen für notwendig, die mögliche Friktionen antizipieren, die mit einer Verkürzung der Abstandsflächen ausgelöst werden.

#### **Zu 2.2.**

Wir plädieren für eine Beibehaltung des gegenwärtigen Stellplatzrechts. Die staatliche Anordnung einer Stellplatzpflicht ist sozial- und sachgerecht. Gemeinden haben schon heute die Möglichkeit, den Stellplatzbedarf über eine Stellplatzsatzung zu reduzieren. Der staatlich angeordnete Grundsatz muss jedoch lauten, dass der Vorhabenträger auch die durch ihn verursachten Stellplatzbedarfe zu finanzieren hat. Andernfalls würde dies von der Allgemeinheit abverlangt werden, die Stellplatzfrage mithin sozialisiert werden. Eine vollständige Kommunalisierung des Stellplatzrechts halten wir deshalb nicht für sinnvoll.

#### **Zu 4.**

Bauen ist für alle Beteiligten schlichtweg kein banaler Prozess. Aus diesem Grund scheint gerade in der engen und gut abgestimmten Kommunikation bei der Beibringung der Genehmigungsunterlagen Potential zu liegen. Die Digitalisierung kann hierbei sicherlich einen Beitrag leisten. Das Bauministerium ist hierbei bereits mit einem Pilotvorhaben auf dem Weg. Die Empfehlungen der Baukostensenkungskommission sind positiv zu bewerten. Typengenehmigungen sowie der serielle und modulare Wohnungsbau können einen Beitrag zu Beschleunigung sowie zur Senkung der Baukosten leisten.

**Zu 6.**

Die kreisangehörigen Städte, Märkte und Gemeinden in Bayern sprechen sich gegen eine Genehmigungsfiktionsfrist aus. Eine solche Fiktionsfrist wurde bereits in der Vergangenheit diskutiert und aus guten Gründen verworfen. Eine Fiktionsfrist würde nicht zu einer Beschleunigung des Bauens führen. Vielmehr steht zu befürchten, dass die schon heute überlasteten und personell an der Grenze arbeitenden Genehmigungsbehörden Vorhaben im Zweifel die Genehmigung verweigern, anstatt die sonst üblichen und zielführenden Rücksprachen mit dem Antragsteller zu suchen. Auch die Haftungsfragen, die mit dem Eintreten einer Genehmigung durch Fiktionsfristablauf ausgelöst würden, sind nicht abschließend geklärt. Bei der Forderung nach einer Fiktionsfrist handelt es sich nach unserem Dafürhalten um eine symbolpolitische Forderung, die die Realität in den Genehmigungsbehörden weitestgehend ausblendet.

Wir freuen uns auf die Diskussion in der Sachverständigen-Anhörung. Darüber hinaus erfolgt unsere offizielle Verbandsstellungnahme nach Vorliegen des offiziellen Entwurfs einer Novelle zur Bayerischen Bauordnung.

Mit freundlichen Grüßen



Matthias Simon  
Referatsleiter